

COBAN

**APPEL A CANDIDATURES
POUR LA VENTE DU LOT 3**

**ZONE D'ACTIVITE DU CAASI7
ANDERNOS-LES-BAINS**



COBAN

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON NORD

TABLE DES MATIÈRES

1.	Contexte et enjeux.....	3
2.	Présentation du terrain	3
3.	Prix et réalisation de la vente	4
4.	Critères de sélection des candidats	5
5.	Structures éligibles	6
6.	Conditions de l'appel à candidatures	7
7.	Calendrier indicatif de la procédure	8
8.	Contact	8
9.	Annexes	8

1. Contexte et enjeux

La COBAN est compétente en matière de développement économique, pour la création, la gestion, la commercialisation et l'entretien des zones d'activité d'intérêt communautaire.

Dans un contexte de forte tension et de pénurie foncière la COBAN, a créé une extension (septième tranche) sur la zone d'activité du CAASI à Andernos-les-Bains, constituée de 9 lots.

La superficie totale est de 8260 m², représentant 5872 m² cessibles, sur un terrain boisé, en zone UI du PLU, à l'extrémité Ouest de la sixième tranche dans un contexte de forte tension et de pénurie foncière.

L'extension a été calibrée pour des petites superficies **à destination d'activités artisanales (BTP, construction...), commerciales, et de services aux entreprises.**

Les activités de fabrication et de petite et moyenne production des filières emblématiques du territoire autour du bois et du nautique y sont privilégiées.

Les activités actuellement présentes sur la zone d'activité du CAASI sont diversifiées et regroupent les métiers :

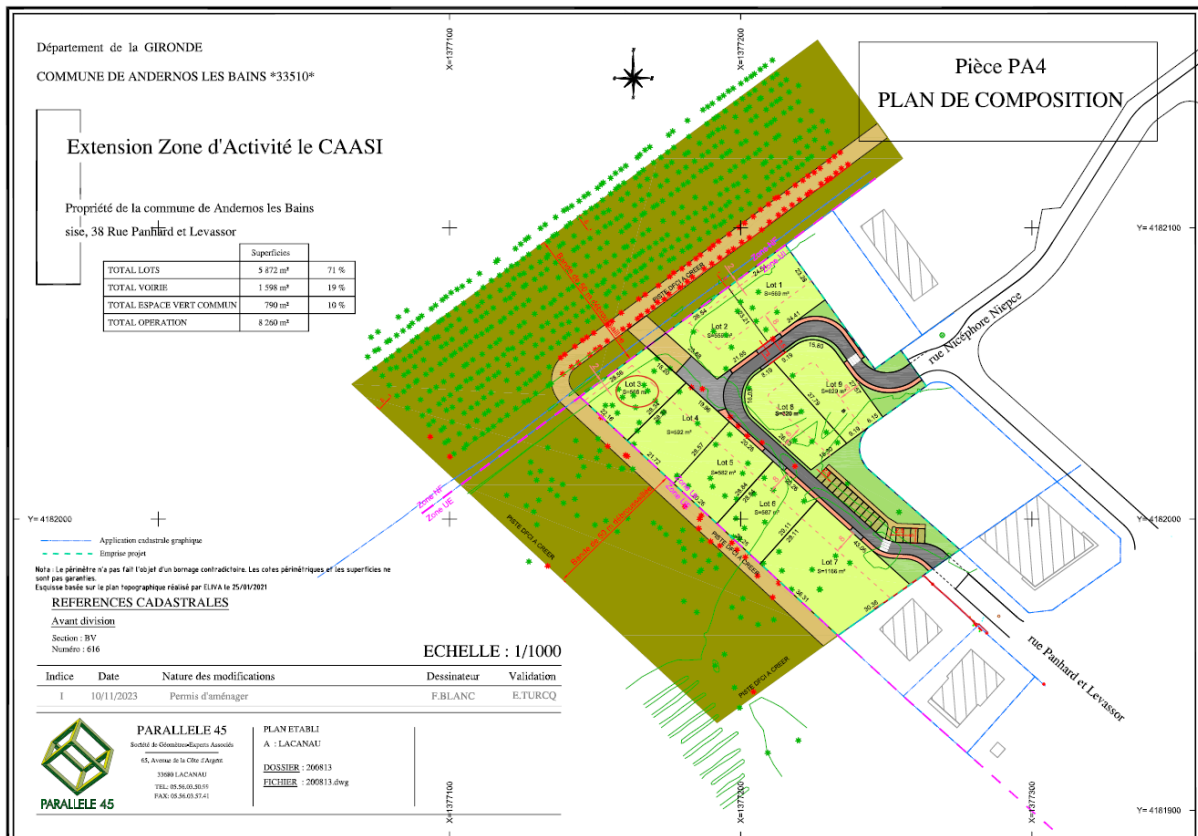
- du bâtiment, éco-construction.
- de fabrication,
- du commerce,
- de services,
- de l'alimentation.

Le lot n°3 a été libéré il y a plusieurs semaines et la collectivité souhaite aujourd'hui le remettre à la vente.

2. Présentation du terrain

Ce terrain à bâtir d'une superficie de 568 m² dispose d'une emprise au sol de 377 m² et d'une surface de plancher de 1131 m².

Parcelle cadastrale BV 640, située au 48 rue Panhard et Levassor 33510 Andernos-les-Bains.



3. Prix et réalisation de la vente

Le prix hors taxe s'élève à quatre-vingt-huit mille quarante euros (88 040,00 €), auquel vient s'ajouter le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge, de quatorze mille cent soixante-neuf euros et soixante-quatorze centimes (14 169,74 €).

Pour un prix de cent deux mille deux cent neuf euros et soixante-quatorze centimes (102 209,74 euros).

Le prix de vente au m² est établi à 155€ HT viabilisé.

La vente du terrain sera effectuée devant notaire, aux conditions ordinaires de droit.

L'acquéreur est tenu de s'acquitter de toutes les contributions, impôts et charges se rapportant aux parcelles acquises à compter du jour de l'entrée en jouissance. L'entrée en jouissance aura lieu après signature de l'acte authentique et paiement en l'étude du Notaire qui sera désigné par la COBAN.

4. Critères de sélection des candidats

Depuis 2018, la COBAN a enregistré environ 170 demandes de recherche de terrain pour la commune d'Andernos-Les-Bains.

4.1. Les critères de sélection

La collectivité sélectionnera les candidats au regard des garanties de fiabilité et des critères pondérés comme suit :

- Capacité financière de l'entreprise et faisabilité du projet : **40%**

Le candidat devra démontrer qu'il dispose des ressources financières nécessaires pour acquérir le bien (fonds propres disponibles, lettre d'engagement bancaire...).

- Valeur ajoutée pour l'économie locale et le territoire : **20%**

L'activité devra répondre aux besoins identifiés sur le territoire et rappelés à l'article premier, contribuer aux filières stratégiques locales et être créatrice d'emplois.

- Adéquation de l'activité avec la zone d'activité du CAASI : **15%**

L'activité devra être complémentaire avec les activités existantes, être compatible avec la superficie de la parcelle, et ne pas générer de nuisances (sonores, olfactives, visuelles).

- Qualité, pertinence et maturité du projet : **15%**

Le candidat devra remettre un projet clair, avec un niveau d'avancement qui permettra de le concrétiser rapidement. Le candidat devra démontrer d'avoir la capacité de mener à bien son projet.

- Perspectives de développement de l'activité : **10%**

Le candidat devra présenter un modèle économique pérenne, démontrer la capacité de croissance de son entreprise. Si des évolutions /diversifications d'activité sont envisagées, démontrer que celles-ci ne remettront pas en cause la vocation de la zone.

Les projets seront également mis en perspective des dispositions d'occupation et utilisations du sol du PLU applicables en zone UI.

Ne seront pas retenus car interdits, les projets :

- D'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parc résidentiels de loisirs,

- D'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- D'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- D'aménagement de parcs d'attraction, de golf, de piscines,
- Les constructions à destinations d'habitations, même en cas de reconstruction après sinistre,
- La construction à destination d'entrepôts/box à usage principal.

Afin de recueillir l'ensemble de ces informations, la COBAN met en ligne sur son site internet une fiche de renseignements téléchargeable à renseigner par les candidats.

4.2. Composition et décision du comité d'agrément

À l'issue de l'examen des dossiers reçus, le comité d'agrément retiendra le candidat ayant obtenu la notation la plus élevée.

La COBAN se réserve la possibilité d'engager une phase de négociation avec les trois meilleurs candidats ayant remis les meilleures propositions à l'issue d'une première analyse.

Si une négociation est engagée, les candidats pourront soit être reçus dans les locaux de la COBAN, soit recevoir un courrier et mail via l'outil PASTELL.

La négociation portera sur tout ou partie des termes de l'offre reçue et confrontée aux critères d'attribution prédéfinis.

Le comité d'agrément sera composé de :

- Du Président/e et/ou de son représentant/e de la COBAN ;
- Du vice-Président/e en charge du développement économique ;
- Du Maire de la commune ;
- Du Directeur/trice Général/e des Services ou du Directeur/trice Général/e Adjoint du Pôle Aménagement et développement économique ;
- Du Directeur/trice du Développement économique ;
- D'un représentant de l'agence économique BA2E.

5. Structures éligibles

Pour être éligibles, les candidats devront :

- disposer d'un numéro SIRET,
- avoir retourné dans les temps demandés la fiche de renseignements de l'entreprise.

6. Conditions de l'appel à candidatures

6.1. Modification de l'appel à candidatures

La COBAN se réserve le droit d'apporter, au plus tard quinze (15) jours ouvrés avant la date de remise des dossiers, des modifications au présent dossier, notamment dans l'intérêt du projet ou en raison de contraintes nouvelles non connues au jour de l'envoi du présent document. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

6.2. Exclusion des responsabilités de la COBAN

La COBAN a constitué de bonne foi le dossier qui contient les pièces significatives en sa possession.

Le dossier de l'appel à candidatures est fourni à titre informatif et répond aux exigences réglementaires. En conséquence, la responsabilité de la COBAN ne pourra être recherchée ni engagée en raison de l'éventuel caractère incomplet du dossier de l'appel à candidatures (modification du PLU le cas échéant), de prescriptions imposées par l'autorité administrative, de l'évolution de la réglementation applicable au projet ou de non-obtention, de retrait ou d'annulation de l'une des autorisations nécessaires à la réalisation du projet.

Il ne dispense pas les candidats de procéder à des expertises, reconnaissances ou à des investigations complémentaires.

6.3. Renonciation à la procédure

La COBAN se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre temporairement et/ou définitivement à tout moment, jusqu'à la conclusion de la vente.

Elle se réserve également le droit de ne pas donner suite à cet appel à candidature si aucune candidature ne correspond aux critères définis.

6.3. Indemnisation

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats pour leur participation au présent appel à candidatures.

7. Calendrier indicatif de la procédure

- Date limite de remise des candidatures : 2^{ème} trimestre 2026
- Étude des dossiers de candidatures : 3^{ème} trimestre 2026
- Adjudication de l'appel à candidatures : 3^{ème} trimestre 2026
- Signature de la promesse de vente chez le notaire : 4^{ème} trimestre 2026
- Signature de l'acte authentique de vente : 1^{er} semestre 2027

8. Contact

Service Développement économique de la COBAN

46 Avenue des colonies, 33510 Andernos-Les-Bains

Tél : 05 57 76 17 17

Mail : contact@coban-atlantique.fr

9. Annexes

- Plan de situation
- Plan de composition
- Plan de bornage
- Arrêté permis d'aménager
- Règlement du lotissement
- Attestation surface de plancher
- Certificat attestant l'achèvement des équipements

Cet appel à candidatures sera relayé sur les supports de communication de l'agglomération, des communes du territoire et de ses partenaires économiques.

