

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Opportunité immobilière au cœur du quartier des Minimes à La Rochelle

Cession d'un ensemble de bureaux en copropriété – « Le Sextant »

- 📍 1 rue de la Trinquette – 17000 La Rochelle
- 📍 Prix des Domaines: 1 680 000 €

📅 **Date limite de réception des offres : 30 octobre 2026 à 12h00**

Adresse de réception :

Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel – 17000 La Rochelle

Situé au cœur du quartier des Minimes, à proximité immédiate du port de plaisance et d'un écosystème économique en lien étroit avec le nautisme, l'ensemble immobilier « Le Sextant » constitue une **opportunité stratégique d'investissement**.

L'environnement est attractif, mêlant activités économiques, pôle nautique, enseignement supérieur et entreprises de l'innovation. Ce site offre un fort potentiel de valorisation à travers un projet de restructuration et/ou de redéploiement d'activités.

1. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle (ci-après « la CDA ») lance un appel à manifestation d'intérêt en vue de la **cession d'un ensemble immobilier en copropriété relevant de son domaine privé**.

La présente procédure constitue une mesure de publicité et de mise en concurrence préalable à une cession, conformément aux principes issus du Code général de la propriété des personnes publiques et de la jurisprudence administrative applicable.

Elle vise à :

- organiser une mise en concurrence transparente et équitable ;
- sélectionner un acquéreur présentant un projet solide, réaliste et cohérent avec les orientations du site ;
- valoriser le bien par le développement d'activités économiques.

À travers cet appel à manifestation d'intérêt, la collectivité souhaite favoriser l'émergence de projets créateurs d'espaces qualitatifs de services et d'activités. Les candidats sont invités à proposer un projet, pouvant notamment s'inscrire dans :

- le développement d'activités tertiaires ;
- l'accueil d'entreprises ou de services ;
- des projets en lien avec la filière nautique ou l'économie locale.

La collectivité reste ouverte aux propositions innovantes, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre réglementaire et les spécificités du site.

2. Contexte et objectifs

Le bien, acquis par la CDA et exploité jusqu'à présent en pépinière d'entreprises, n'est plus adapté aux besoins actuels. C'est pourquoi la CDA souhaite aujourd'hui céder ce bien, et favoriser l'émergence d'un projet économique, en lien notamment avec le tissu local (tertiaire, nautisme, services...).

Par cette consultation, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle affirme sa volonté de valoriser son patrimoine, accompagner le développement économique local et soutenir des projets porteurs de sens et d'attractivité. Il doit également s'intégrer dans l'ensemble existant en copropriété.

Elle se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la procédure en cas de candidatures irrecevables ou d'en adapter les modalités, dans le respect des principes de transparence et d'égalité de traitement.

Le programme reste ouvert, sous réserve du respect des règles d'urbanisme et des contraintes du site.

Les projets seront analysés au regard de leur qualité et leur pertinence, leur solidité financière et leur faisabilité opérationnelle.

3. Organisation de la consultation

3.1 Dossier de consultation

Le dossier comprend :

- le présent règlement ;
- une lettre d'engagement ;
- les diagnostics techniques : DPE / audit énergétique , amiante / plomb
- ERP (état des risques)
- le règlement de copropriété + PV AG
- les plans disponibles.

3.2 Accès au dossier

Le dossier est mis à disposition en ligne sur : <https://bazimmo.fr>

La publicité de l'AMI est également consultable sur le site internet de la CDA,

sur les supports presse

sur les plateformes de presse spécialisées.

Les candidats peuvent accéder au dossier de consultation en ligne sur le site de la CDA :

<https://www.agglo-larochelle.fr>

Les candidats sont réputés avoir pris connaissance de l'ensemble des documents ;

4. Présentation du bien

4.1 Description générale

Ensemble de bureaux situé dans un immeuble en copropriété construit dans les années 1980, comprenant :

- **Surface totale : 910,30 m²**
 - R+1 : 461,1 m²
 - R+2 : 449,2 m²

Caractéristiques principales :

Les bureaux actuels sont modulaires avec des espaces communs et composés comme suit :

- Au premier étage : six modules constitués chacun d'un grand bureau (de 52 à 55 m²) et un plus petit (de 22 à 24 m²). Ces modules sont conçus pour deux occupants différents avec un sas commun comprenant les sanitaires. Chaque porte de bureau est équipée d'un digicode et d'une serrure multipoints
- Au deuxième étage se trouve également des modules de bureaux, dont certains sont plus petits, ainsi que des espaces communs : salle de restauration et salles de réunion. L'équipement intérieur est simple mais bien entretenu, les sols plastiques et les peintures ont été régulièrement entretenus, certaines cloisons intérieures sont équipées de châssis fixes à verre dépoli pour laisser passer la lumière. L'éclairage est assuré par des blocs néons encastrés dans les faux plafonds, les convecteurs sont neufs dans toute la pépinière. L'immeuble n'est pas doté de la climatisation. Il est relié à la fibre optique. Les deux étages sont desservis par un ascenseur

Le bien est **libre de toute occupation**.

4.2 Situation juridique et urbanistique

- Adresse : 1 rue de la Trinquette – La Rochelle
- Référence cadastrale : 17300 HI 9
- Zone PLUi : UXMd
- Le bien est situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, fiscalement enregistré en tant que SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE BOUT BLANC SUD, et dénommé communément « LE SEXTANT ». La CDA est propriétaire des lots objet de la présente cession (lots 11 à 14).

Contraintes principales :

- servitudes techniques (radio, aéronautique) ;
- nuisances sonores réglementées ;
- **Plan de prévention des risques littoraux (submersion marine).**

Le site est soumis à des restrictions avec une constructibilité limitée et encadrée.

La commune de La Rochelle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur qui s'applique depuis le 10 juin 2023. Au Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 19/12/2019 s'ajoute la mise à jour n°4 du 19/12/2024.

Le bâtiment est situé en zone UXMd - espaces d'interface en frange des quartiers résidentiels et dont les activités implantées doivent générer de faibles nuisances ;

Autres contraintes :

- PT2 - Servitude relative aux transmissions radio-électriques ;
- T5 - Servitude aéronautique de dégagement ;
- Fuseau de nuisances sonores (Le terrain est situé dans le périmètre d'une infrastructure routière classée par arrêté préfectoral n°99-2696 du 17 septembre 1999, dans lequel les prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et du décret n°95021 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures terrestres, seront appliquées.) ;
- Rs3m - Plan de Prévention des Risques naturels portant sur les risques Littoraux. La zone rouge Rs3m correspond à une zone d'activité lié au nautisme du port de plaisance des Minimes soumises aux submersions marines majoritairement en aléas modéré et fort pour l'aléa court terme et ponctuellement faible et très fort.

Les créations de nouvelles surfaces sont autorisées sous conditions dans le cadre des activités autorisées.

Les candidats sont réputés avoir pris connaissance du PLUI, du règlement de copropriété et des charges et obligations afférentes.

5. Orientations attendues

Les projets devront privilégier :

- des activités économiques (bureaux, services, activités liées au nautisme) ;
- une réhabilitation qualitative du bâti ;
- un projet économiquement viable.

Les projets peuvent être réalisés :

- en une seule phase ;
- ou en phasage, à condition d'en démontrer la cohérence.

6. Modalités de la consultation

Les candidats sont invités à participer à une visite du site sur rendez-vous. S'ils manifestent un intérêt, ils pourront déposer par voie dématérialisée ou postale leur offre avant le **30 octobre 2026 à 12h00**.

6.1 Visites

Les visites sont possibles sur demande (au plus tard 10 jours avant la date limite de remise des offres) auprès de : aude.viriot@agglo-larochelle.fr

Les visites sont organisées dans des conditions identiques pour l'ensemble des candidats.

6.2 Questions des candidats

Toute question doit être adressée par écrit au plus tard 10 jours avant la date limite de remise des offres.

6.3 Dépôt des offres

Les offres doivent être transmises :

- par voie électronique (PDF) ;
- et/ou sous pli cacheté.

Mention obligatoire :

« **Candidature – AMI Le Sextant** »

La date limite de réception des offres est fixée **le 30 octobre 2026 à 12h00, heure de Paris.**

Toute offre reçue hors délai sera rejetée

7. Contenu des offres

7.1 Pièces administratives

Les candidats sont autorisés à se constituer en groupement en vue de présenter une offre complète dans le cadre de la consultation. Dans ce cas, ils devront préciser les participations respectives des uns et des autres à la réalisation du programme, et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi des engagements pris envers la CDA. Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

A) Pour les candidats personnes physiques :

- leur identité complète : nom, prénom, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS le cas échéant
- copie de la carte nationale d'identité,
- si acquisition en indivision, proportion d'acquisition de chacun des indivisaires,
- justificatif de la capacité de financement,
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales,
- les deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaires ;
- domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

B) Pour les candidats personnes morales :

- dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat et, le cas échéant, du groupe, tel que défini par les règles fiscales d'intégration, auquel il appartient,
- extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,

- nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
- statuts à jour, certifiés conformes par le candidat acquéreur,
- une copie des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme ; ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme,
- surface financière : une capacité à financer le projet,
- expérience professionnelle : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens techniques et humains mis en œuvre,
- domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

7.2 Offre financière

- prix de base fixé à 1 680 000 € (UN MILLION SIX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS). Les offres sont acceptées
- détail des modalités de financement (fonds propres, emprunt...);
- tous justificatifs de capacité financière.

7.3 Projet

Les candidats devront présenter une offre d'acquisition ferme accompagnée d'un mémoire comportant les éléments suivants :

- un projet détaillé ;
- un plan de financement et business plan;
- des éléments attestant de leur capacité à mener l'opération.
- Plans et schémas
- Calendrier prévisionnel

8. Critères de sélection

Les offres seront analysées selon les critères suivants :

Qualité du projet : 40 %

- qualité architecturale et environnementale
- qualité d'usage (destination des locaux, activités projetées...)
- adéquation avec les orientations du PLUI et les activités existantes sur site

Proposition financière : 40 %

- garanties apportées
- solidité du plan de financement
- offre de prix

Viabilité et faisabilité : 20 %

- démarche RSE
- maîtrise des contraintes

9. Déroulement de la procédure

La sélection se déroulera en plusieurs étapes :

1. réception et analyse des offres ;
2. auditions éventuelles ;
3. désignation du lauréat ;
4. signature d'une promesse d'achat en présence du notaire de la CDA et éventuellement d'un notaire choisi par l'acquéreur. L'acte sera lu et signé au sein des locaux de la CDA – 6, rue Saint Michel – 17086 LA ROCHELLE

La CDA se réserve le droit de négocier avec les candidats, d'organiser une ou plusieurs phases de négociation et de ne pas donner suite à la procédure.

10. Conditions de la cession

- **Vente en l'état, sans garantie autre que celle d'éviction ;**
- La vente pourra comporter des conditions suspensives, sous réserve de leur acceptation par la CDA
- Signature de l'acte dans un délai de **6 mois** ;
- Tous frais à la charge de l'acquéreur.
- La vente est soumise au régime fiscal de droit commun

11. Garantie financière

Le lauréat devra verser une garantie de **50 000 €** lors de la promesse d'achat, sous forme de dépôt chez notaire, ou de caution bancaire.

12. Engagements de l'acquéreur

L'acquéreur s'engage à réaliser le projet présenté dans un délai maximal de **3 ans** à compter de la signature de l'acte de vente.

À ce titre, l'acte de vente pourra prévoir :

- une **clause résolutoire** en cas de non-réalisation du projet ;
- une **clause pénale** en cas de non-respect des engagements ;
- ou toute stipulation équivalente garantissant la bonne exécution du projet.

13. Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne pas diffuser les informations relatives à la présente procédure.

14. Réserve et liberté de la collectivité

La CDA se réserve le droit :

- d'interrompre la procédure à tout moment ;

- de ne retenir aucune offre ;
- de céder le bien selon d'autres modalités.

Aucune indemnisation ne pourra être réclamée par les candidats.

15. RGPD

Les données collectées font l'objet d'un traitement par la CDA dans le cadre de la présente procédure, conformément à la réglementation en vigueur.

16. Calendrier prévisionnel

- Publication de l'AMI : 26 juin 2026
- Organisation des visites : juin/septembre 2026
- Remise des offres : **30 octobre 2026**
- Auditions éventuelles des candidats : novembre 2026
- Désignation du lauréat : décembre 2026

Contact et informations

▶ Pour toute demande d'information ou organisation de visite :
aude.viriot@agglo-larochelle.fr