APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

Cahier des charges

MAISON DE GARDE

Pour l'implantation d'une activité économique
sur la Zone d'activités économiques des Blûchets à BLAIN



Blain - Bouvron - La Chevallerais - Le Gâvre

Pays de Blain Communauté
1, avenue de la Gare - BP 29 - 44130 Blain

02 40 79 09 92
accueil@paysdeblain.fr
www.pays-de-blain.com

SOMMAIRE

Cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) 2
Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt 3
Présentation du bien 5
Suites envisagées après l'AMI pour la cession du bien 6
Modalités des candidatures 7
La consultation 9
Procédure de sélection du candidat 9
Choix du candidat : 9
Procédure et calendrier : 9
Composition du jury 9
Calendrier prévisionnel : 10
Annexes : 10

Cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) ou l'Appel à compétences est une procédure ad hoc non prévue par le Code de la commande publique, permettant à une personne publique de solliciter l'initiative privée pour favoriser l'émergence de projets dans lesquels elle trouve certes un intérêt, sans pour autant que le besoin soit parfaitement exprimé. Il peut s'agir de la recherche d'initiatives pour valoriser un bien immobilier, un terrain, un projet culturel…

L'AMI est encore utilisé en phase de sourcing de solutions innovantes par certaines administrations.

Le but de l'AMI est d'identifier les opérateurs économiques susceptibles de proposer une solution répondant à un besoin et d'entamer avec eux un dialogue technique ou simplement sourcer les solutions disponibles.

Source : https://www.code-commande-publique.com/appel-a-manifestation-dinteret-ami/

Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Au sein du Parc d'Activités Economiques des Blûchets situé à Blain (44130), l'établissement public foncier de Loire-Atlantique (EPF de Loire-Atlantique) a acquis en mars 2026 le foncier « maison de garde », et en assure le portage pendant cinq ans à la demande du Pays de Blain Communauté.

Dans le cadre de l'application de son schéma d'accueil des entreprises, Pays de Blain Communauté souhaite accompagner la transformation de ce foncier depuis une habitation vers l'implantation d'une activité économique afin de l'intégrer dans le quartier à vocation économique qui l'entoure. Par cette action, Pays de Blain Communauté souhaite renforcer le tissu économique du parc d'activités des Blûchets.

Les objectifs de Pays de Blain Communauté sont :

- Renforcer le tissu économique par l'accueil d'activités compatibles avec les règles d'urbanisme en vigueur
- Conforter le parc d'activités des Blûchets qui entoure ce foncier
- Valoriser l'entrée de ville en montrant le dynamisme entrepreneurial sur un foncier visible et, dans la mesure du possible valoriser le patrimoine bâti de la maison de garde
- Accueillir une activité économique pourvoyeuse d'emplois

Dans cette perspective, l'EPCI associé à l'EPF de Loire-Atlantique (propriétaire du site) lance un appel à manifestation d'intérêt afin d'identifier un opérateur économique en capacité de porter un projet d'activité économique adapté à ce secteur. Cette démarche ambitionne de sélectionner le projet présentant le meilleur intérêt pour le territoire.

Le candidat est invité à transmettre un dossier qui présente ses intentions de projet en conformité avec les attendus de la Pays de Blain Communauté.

Attendus de projet

Il est attendu un projet qui propose une activité économique qui prenne en compte les objectifs de Pays de Blain Communauté et s'adapte au site et à sa situation particulière.

Les activités attendues sont les suivantes :

- Activités artisanales du secteur de la construction (sous destination industrie)
- Activités de services avec accueil d'une clientèle. Il s'agit de constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe d'un contrat de vente de services ou de prestation de services.
- Activités de bureaux sont autorisées, soit sur deux niveaux (R+1 minimum), soit au-dessus du local d'activité.

Les activités suivantes ne sont pas autorisées :

- Activités de restauration ou de vente de nourriture,
- Activités de type artisanat et de commerce de détail,
- Entrepôts destinés à la logistique, au stockage, où à l'entreposage sans lien avec une activité artisanale ne sont pas souhaités sur cette parcelle.

Présentation du bien

Le foncier est situé au 58 route de Nozay, 44130 Blain.
Ses caractéristiques sont les suivantes :

- Identifiant : section C n° 630
- Surface cadastrale (plan de division) : 828m²
- Propriétaire : EPF de Loire-Atlantique

Le plan de bornage est fourni en annexe.

Le bien supporte une construction à usage d'habitation d'une surface de 73 m². C'est une ancienne maison de garde barrière longeant une voie ferrée désaffectée. L'intégration de cette maison dans le projet peut contribuer à la valorisation du patrimoine et de l'entrée de ville.

Le bien est actuellement inoccupé.

Le candidat est invité à prendre rendez-vous pour visiter le site.

Pôle Économie et Emploi
economie@paysdeblain.fr
02 40 79 09 92

Une annexe graphique précise les éléments de présentation du bien (annexe 1).

Pays de Blain Communauté attire l'attention des candidats sur le fait que les documents et informations communiqués ne dispensent pas le candidat de procéder à ses propres vérifications techniques, réglementaires, administratives, urbanistiques et financières.

Suites envisagées après l'AMI pour la cession du bien

À la suite du présent AMI et en fonction des projets qui seront proposés dans ce cadre, Pays de Blain Communauté et l'EPF de Loire-Atlantique pourront envisager la cession du bien au candidat dont le projet aura été retenu, sous réserve de la réalisation des conditions nécessaires à cette cession.

Le prix de cession sera fixé conformément aux règles applicables aux collectivités territoriales et au règlement d'intervention de l'établissement public foncier de Loire-Atlantique (EPF), ayant acquis le bien pour le compte de Pays de Blain Communauté, sur la base de l'évaluation du service des Domaines.

Le prix de cession est évalué à 92 117 €, hors frais complémentaires éventuels à charge de l'acquéreur (frais de notaire, ...), hors taxe sur la valeur ajoutée en vigueur au moment de la cession.

Ce montant correspond au prix de revient du bien porté par l'EPF de Loire-Atlantique.
Le candidat devra en conséquence présenter dans le cadre du présent AMI son plan de financement intégrant le prix d'acquisition et frais annexes liées à l'acquisition ainsi que le/les financement(s) bancaire(s) envisagé(s).

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (le vendeur), pourra prévoir, dans les actes de cession (notamment l'offre d'achat et/ou la promesse de vente), des conditions particulières destinées à garantir la réalisation effective du projet présenté.

Ces conditions pourront notamment porter sur :

- La réalisation des travaux
- Le maintien de la destination du projet
- Le démarrage de l'activité dans un délai déterminé

Les conditions définitives de la cession seront précisées dans les documents contractuels qui seront établis à la suite de l'AMI (offre d'achat, promesse de vente).

Modalités des candidatures

Les candidats doivent justifier de leur situation propre et notamment remplir les exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession le cas échéant.
Les candidats doivent obligatoirement avoir tous les diplômes, licences et autorisations nécessaires à l'activité envisagée et doivent avoir les capacités techniques, financières et humaines d'exécuter l'activité qu'ils envisagent de développer dans le cadre de l'AMI.

Présentation des candidatures :

Les candidats doivent adresser à Pays de Blain Communauté une note de motivation présentant leur parcours et leur projet pour l'établissement, ainsi que les documents suivants :

- Note présentant l'activité et la nature du projet (5 pages maximum) :
  - La nature de l'activité économique :
    - Description de l'activité
    - Produits et/ou services proposés
    - Clientèle cible
    - Horaires de travail
    - Relation aux autres entreprises du territoire
  - Une intention de projet
    - Perception du site
    - L'intention architecturale et paysagère du projet
    - Le programme prévisionnel d'aménagement (surface bâtie, implantation du bâti, organisation des accès et stationnements, paysage…)
  - Projet de financement intégrant l'acquisition du bien
  - Proposer un calendrier de l'opération donnant les grandes étapes de projet jusqu'à l'exploitation du site.
    - Acquisition du bien
    - Etudes
    - Délais réglementaires
    - Déroulement des travaux
    - Démarrage de l'activité

- Présentation du ou des porteurs de projets (1 page) : NOM, Prénom, date de naissance, coordonnées, qualifications et rôles dans le projet

- Document justifiant de l'existence de l'entreprise (K-bis) ou de la structure porteuse (1 page)

- Etude financière permettant de démontrer la viabilité économique du projet (2 pages)
- Références éventuelles et tout autre élément permettant une meilleure compréhension et une valorisation du projet présenté au vu des critères de l'AMI (3 pages)

Remise des dossiers :

Ces plis sont impérativement transmis via l'une des formes suivantes :

- Soit par mail à : economie@paysdeblain.fr
- Soit par courrier en recommandé avec accusé de réception à :

  Pays de Blain Communauté
  1, avenue de la Gare
  BP 29 - 44130 BLAIN
- Soit par remise en mains propres à l'accueil provisoire de Pays de Blain Communauté :

  Pays de Blain Communauté
  7 rue Victor Schoelcher
  44130 BLAIN
  Ouvert du lundi au jeudi 8h45-12h00 / 13h30-17h00
  Le vendredi 8h45-12h00 / 13h30-16h00

Date limite de réception des candidatures :

Le 15 janvier 2027

Tout dossier réceptionné au-delà de la date prescrite ci-dessus ne sera pas analysé.

La consultation

L'appel à manifestation d'intérêt est organisé par

Pays de Blain Communauté
1, avenue de la Gare
BP 29 - 44130 Blain

Contact pour tout renseignement ou pour visiter le site auprès de :

Pôle Économie et Emploi
economie@paysdeblain.fr
02 40 79 09 92

Procédure de sélection du candidat

Choix du candidat :

Les candidatures seront analysées selon les critères suivants :

Qualité et pertinence du projet au regard des attendus définis dans l'AMI	30%
Viabilité économique du projet, capacités financières du porteur de projet	30%
Capacités techniques du porteur de projet	20%
Qualité de l'intention architecturale et paysagère	20%

Procédure et calendrier :

À la suite d'une première analyse des dossiers de candidatures, et en fonction du nombre et de la qualité des dossiers reçus, Pays de Blain Communauté se réserve le droit de négocier avec le (ou les) candidat(s) ayant remis les offres les plus intéressantes.

Cette négociation pourra se dérouler :
- Par échange de mail et/ou téléphoniques
- Lors d'entretiens physiques.

Composition du jury

Pays de Blain Communauté
EPF de Loire-Atlantique

Calendrier prévisionnel :

- Date limite de dépôt des candidatures : 15 janvier 2027
- Notification prévisionnelle des résultats : mars 2027

Annexe :

Annexe 1 – description graphique