



COMMUNAUTE AGGLOMERATION LISIEUX NORMANDIE  
11 Place François Mitterrand  
14100 LISIEUX CEDEX

**Appel à manifestation d'intérêt (AMI) 2025-2027**

**2<sup>ème</sup> édition**

**« Location partielle**

**du site 50 rue Joseph Guillonnet, à Lisieux (14) »**

## Sommaire

|   |   |
|---|---|
| 1. Présentation du contexte .....               | 3 |
| 2. Objet de l'AMI .....                         | 5 |
| 3. Modalités de l'AMI .....                     | 6 |
| 4. Gestion locative/ modalités juridiques ..... | 7 |
| 5. Durée de location.....                       | 8 |
| 6. Contenu des candidatures .....               | 8 |
| 7. Choix du ou des candidats .....              | 9 |
| 8. Annexe : .....                               | 9 |

# 1. Présentation du contexte

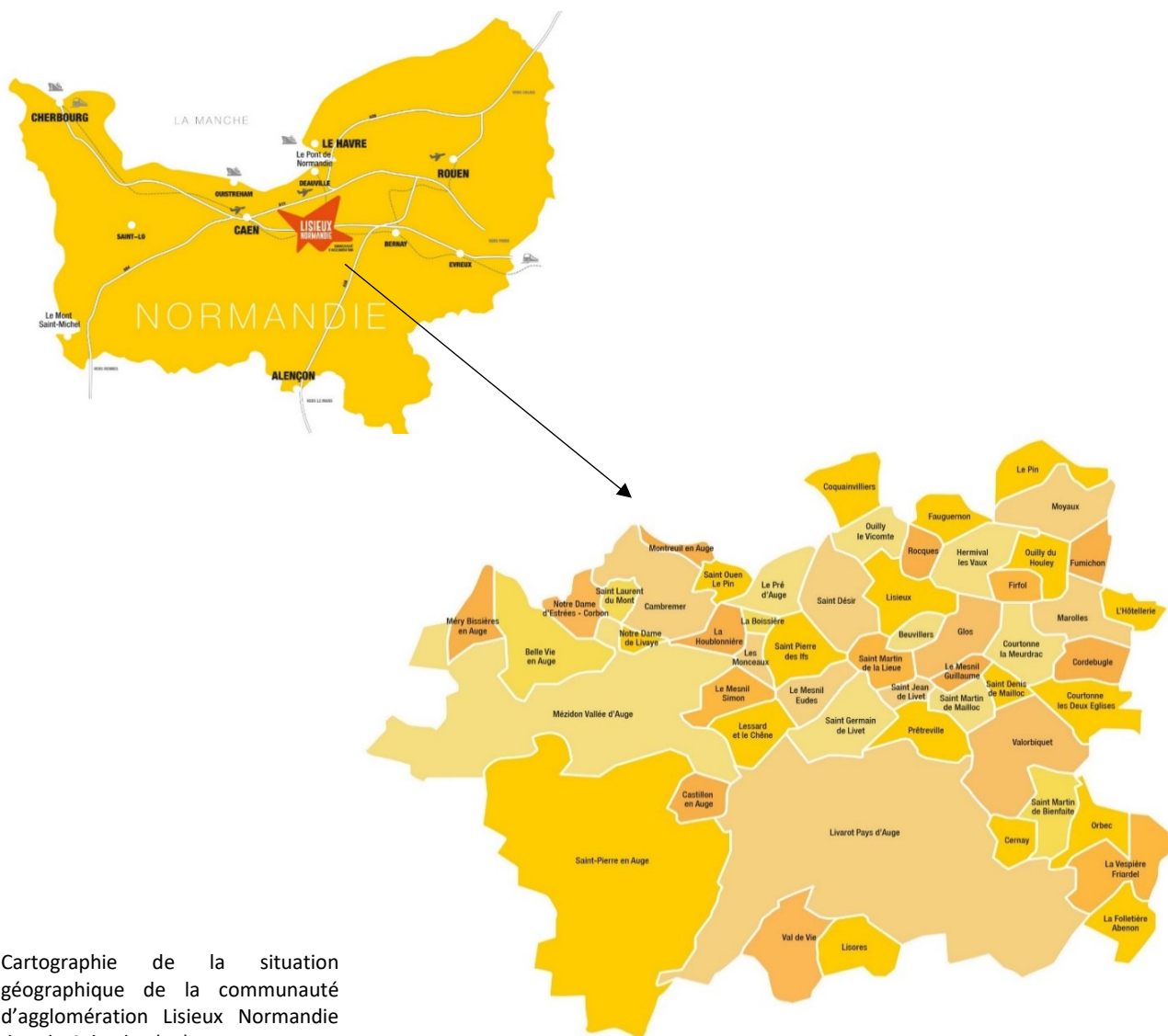
## 1.1 Contexte territorial de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

La Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) est née le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la fusion de cinq anciens EPCI :

- L'intercom Lisieux Normandie ;
- La Communauté de communes du Pays de Livarot ;
- La Communauté de communes du Pays de l'Orbiquet ;
- La Communauté de communes des 3 Rivières ;
- La Communauté de communes de la Vallée d'Auge.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, 6 communes de l'ancienne Communauté de communes de Cambremer ont également rejoint la CALN.

Regroupant 53 communes, et constituant, avec près de 75 000 habitants, le 2<sup>ème</sup> E.P.C.I. du Calvados, le territoire de la CA Lisieux Normandie est situé au cœur de la Normandie, dans le département du Calvados, à proximité des trois grandes métropoles normandes (Caen, Rouen, Le Havre), avec lesquelles il est connecté par les réseaux routiers et ferrés.



Cartographie de la situation géographique de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie dans le Calvados (14)

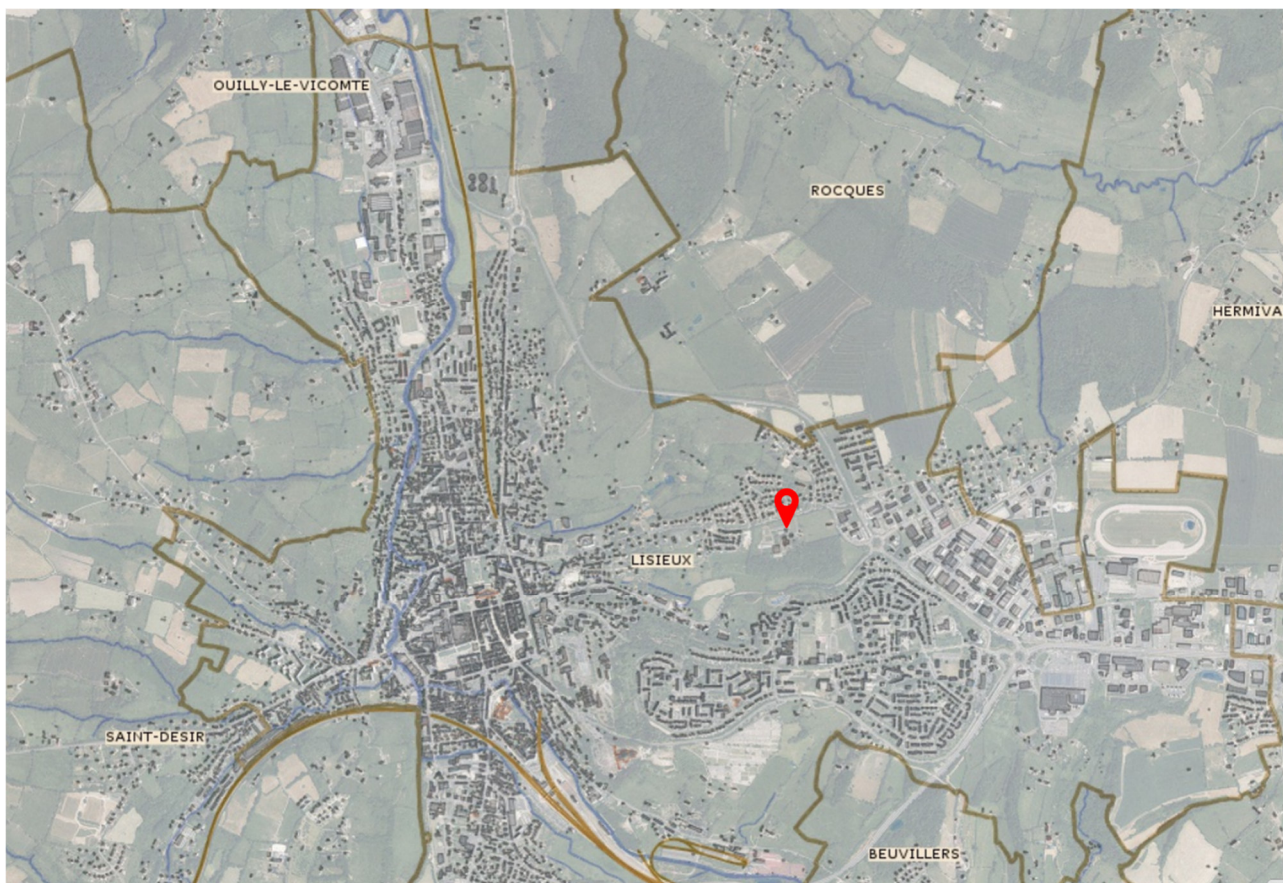
A dominante rurale, le territoire de la CALN présente à lui seul toute la diversité de la Normandie :

- Il est composé d'un pôle urbain principal, Lisieux, et d'un maillage de pôles urbains secondaires – Mézidon-Canon (Mézidon-Vallée d'Auge), Saint-Pierre-sur-Dives (Saint-Pierre-en-Auge), Livarot (Livarot-Pays d'Auge), Orbec, Moyaux et Cambremer.
- Sa partie ouest est intégrée à la deuxième couronne périurbaine de Caen.
- Il dispose d'un maillage de bourgs centralisant les commerces et services au cœur des espaces naturels et agricoles parsemés d'habitat diffus.

## 1.2 Contexte territorial du site sur la commune de LISIEUX

Lisieux est la commune siège de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) située au nord-est de la CALN. Elle compte 19 800 habitants.

Le site est situé en périphérie immédiate du centre-ville de Lisieux, 50 rue Joseph Guillonnet. Il était occupé jusqu'en 2019 par une activité agricole (insémination bovins) comprenant également des bureaux. Le transfert de l'activité aura lieu définitivement en juin 2024 et laisse un site inoccupé de 16 ha.



## 2. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

La Communauté d'agglomération est gestionnaire depuis octobre 2024 du site 50 rue Joseph Guillonnet et souhaite proposer à la location tout ou partie du site pour une ou des activités provisoires.

Un premier AMI a été lancé en 2024, à la suite duquel plusieurs lots ont trouvé des occupants. L'objet de ce nouvel AMI vise à trouver preneur des lots restants, dans les conditions exposées ci-dessous.

### Le site, objet de l'AMI

Les parcelles BD 19, 20, 4 et 14 constituent le site et font l'objet du présent appel à manifestation d'intérêt.

Seules 3 entrées sont présentes (triangle rose sur le plan ci-après), selon les mises à disposition elles devront être mutualisées entre les différents preneurs.

Le cheminement entre les bâtiments d'activité n'est pas adapté aux poids lourds, ni transports collectifs. Les véhicules agricoles y sont autorisés.



L'ensemble du site est mis à disposition d'un ou plusieurs locataires qui devront l'occuper eux-mêmes et en assurer la gestion.

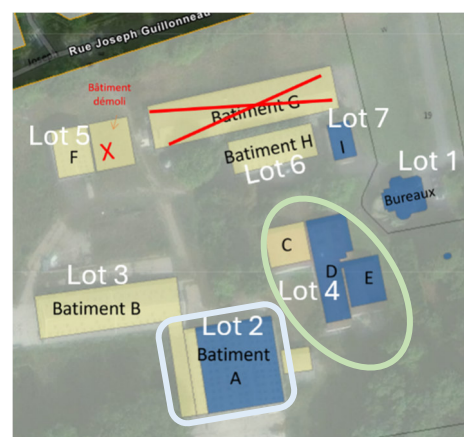
Il sera possible de ne postuler que sur une partie du site, auquel cas un périmètre d'occupation sera à proposer à la Communauté d'agglomération avec les délimitations précises.

### ❖ Bâtiments faisant l'objet de l'AMI :

#### Bâtiments d'activité (lots 2 à 7)

**Lot 2 :** Bâtiment A → anciennement stabulation, fermé sur 2 côtés  
1 321m<sup>2</sup>

**Lot 3 :** Bâtiment B → anciennement stabulation, fermé sur 2 côtés  
1 080m<sup>2</sup>



**Lot 4** : Ensemble des bâtiments C, D, E :

Bâtiment C → ancienne salle de collecte de semence, 282m<sup>2</sup> - fermé sur 3 côtés et ouvert côté ouest,

Bâtiment D → pour la partie correspondant à l'ancienne stabulation, 275 m<sup>2</sup> - fermé sur 3 côtés et ouvert côté sud,

Bâtiment E → anciennement stabulation, 311m<sup>2</sup> - fermé sur 3 côtés et ouvert sur côté sud.

*Les accès internes aux bâtiments sont fermés entre eux.*

**Lot 5** : Bâtiment F → hangar ouvert sur 3 côtés, 1 422m<sup>2</sup>

**Lot 7** : Bâtiment I → entrepôt, fermé sur trois côtés, 150m<sup>2</sup>

En annexe : reportage photographique

### 3. Modalités de l'AMI

#### **Mise à disposition des lots 2, 3, 4, 5 et 7 - bâtiments d'activité et leurs abords :**

La mise à disposition concerne les bâtiments et leurs abords mentionnés au paragraphe 2.

Elle peut s'envisager par lots correspondant à chacun des bâtiments. Le lot 4 comprend plusieurs bâtiments répertoriés C, D (pour partie) et E sur le plan transmis et peut faire l'objet d'une candidature partielle d'occupation.

Les lots ne sont actuellement pas délimités par des clôtures. Le preneur devra en cas de besoin les prendre à sa charge sous réserve de la validation de la communauté d'agglomération à la fois sur son périmètre et sur le type de clôture (un descriptif de la délimitation envisagée et un plan de délimitation seront à joindre à l'offre).

Loyer des bâtiments, lots 2, 3, 4, 5 et 7 : 12€ TTC/m<sup>2</sup> CC par an

#### **Conditions communes aux mises à disposition :**

Aucun aménagement sur les constructions et les espaces paysagers du site (y compris les cheminements) ne sera apporté sans accord préalable et écrit de la CALN (dispositif de fermeture des hangars, percements, ouvertures, descellement, installations même temporaires etc.). Par exception, et si l'activité exercée l'exige, elles devront recevoir l'accord préalable et écrit de la CALN.

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Communauté d'agglomération aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état du local et même en cas de vice caché majeur.

Le preneur supportera tous les inconvénients en résultant et effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administratives (sécurité, hygiène, accessibilité) nécessaires selon les conditions du conventionnement et les autorisations administratives préalables nécessaires.

Le preneur devra procéder à la totalité des travaux d'aménagement nécessaires pour y exercer son activité. Toute activité nécessitant une installation avec une puissance électrique différente sera à charge du candidat.

Les travaux à la charge du preneur se feront nécessairement sous le contrôle de la communauté d'agglomération.

Les éventuelles activités nécessitant des extincteurs aux fins de respecter les normes de sécurité liées aux activités seront à charge de l'occupant qui devra souscrire un contrat et un abonnement de maintenance auprès d'un organisme agréé.

Chacun des preneurs aura la responsabilité de fermeture du site en dehors des temps d'activités. La CALN décline toute responsabilité en cas d'intrusion, de vol, dégradation.

Le preneur devra respecter le cadre réglementaire incombant à son activité.

Une remise en état des lieux sera exigée au départ du preneur, les éventuelles améliorations resteront acquises à la CALN.

**Activités interdites :**

- Les activités industrielles (sauf artisanat), les commerces, hébergement hôtelier ;
- Stockage de matériaux sur les zones d'herbage ;
- Toute activité polluante ;
- Toute activité engendrant des nuisances sonores ;
- Toute activité générant du transit important de type poids lourds

## 4. Gestion locative/ modalités juridiques

**Forme juridique :** un conventionnement sera mis en place entre la CALN et le candidat. Il pourra prendre une forme juridique distincte selon le(s) lot(s) choisi(s) et le type d'activités retenu.

**Gestion locative :**

L'ensemble des lots est confié en gestion locative à une étude notariale, le preneur aura pour interlocuteur ladite étude.

La rédaction du conventionnement sera aux frais de l'occupant.

**Loyers annuels :**

Les loyers sont entendus toutes charges comprises, avec ajustement en fin de période annuelle.

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Lots 2, 3, 4, 5 et 7 | 12 € TTC /m <sup>2</sup> CC |
|----------------------|-----------------------------|

**Charges, Impôts et taxes :**

Les charges en eau et électricité sont comprises dans le loyer avec un ajustement en fin de période annuelle au vu du décompte. Les autres charges relèvent du preneur.

La taxe foncière est à la charge de la communauté d'agglomération.

Les autres taxes directement ou indirectement attachées aux lots sont à la charge du preneur (taxe d'enlèvement des ordures ménagères...)

## 5. Durée de location

L'occupation sera sur une période maximale de trois ans, pouvant être reconduite jusqu'au 29 octobre 2029, date à laquelle les parties devront se rapprocher pour évoquer la poursuite de l'occupation. En effet, la Communauté d'Agglomération projette à terme, un projet d'ensemble sur ce site.

## 6. Contenu des candidatures

Les manifestations d'intérêt devront comprendre les éléments ci-dessous, rédigés en français.

### Éléments juridiques et financiers :

- Une présentation de l'opérateur intéressé avec ses coordonnées et la description de la structure qui sera titulaire du conventionnement notamment de sa structure financière, incluant tout élément permettant de justifier de sa solidité financière et le nombre d'emplois actuellement généré par l'entreprise
- Une description du modèle économique de l'activité, soit le business plan complet du projet, incluant l'approche du marché et les savoir-faire et expériences professionnelles
- Un extrait Kbis de la société ou tout autre document équivalent de moins de trois mois ;
- La dernière attestation d'assurance responsabilité civile et professionnelle en cours de validité ;
- Les dernières attestations de régularité fiscale et URSSAF

### Éléments relatifs au projet :

- Une lettre de candidature précisant sa motivation
- Une description de ou des activités proposées avec l'identification du ou des lots concernés avec éventuellement une répartition des surfaces allouées par activité proposée, une description des flux générés et du nombre d'emploi créée ou maintenu sur le territoire à travers le conventionnement du ou des lots de ce site
- En cas de vente directe sur site, il est demandé de préciser les horaires d'ouverture et un prévisionnel du nombre de clients par jour.
- Un plan mentionnant la délimitation claire du lot et de ses environnants avec le type de délimitation envisagé :
  - Clôture, avec dimensions et coloris
  - Délimitation au sol par marquage (type et coloris)
  - Autre dispositif à décrire
- Une description des modalités d'entretien du lot et de ses abords qui feront l'objet du conventionnement (type d'intervention, fréquence etc)

Tout élément complémentaire, tant technique qu'économique, que l'opérateur intéressé juge pertinent pour éclairer sa manifestation d'intérêt.

Le candidat devra désigner un référent qui sera l'interlocuteur : nom, prénom, coordonnées téléphoniques et mail.

En cas de pièces manquantes, la Communauté d'Agglomération se réserve la possibilité de demander de régulariser le dossier à l'égard du ou de tous les candidats dont le dossier serait incomplet et dans un délai identique pour tous.

### Visite du site :

Une visite du site aura lieu les **26 juin à 14h** et **17 juillet à 11h**

Cette visite n'est pas obligatoire mais est fortement conseillée

### Vos contacts Communauté d'agglomération Lisieux Normandie :

[foncier@agglo-lisieux.fr](mailto:foncier@agglo-lisieux.fr)

## 7. Choix du ou des candidats

La procédure d'Appel à Manifestations d'Intérêt ouvre la possibilité aux candidats d'échanger avec l'agglomération durant la phase d'élaboration des dossiers.

L'Agglomération se réserve la possibilité d'échanger avec les candidats, une fois les offres reçues et analysées.

L'Agglomération est seule juge du projet soumis, en tant que propriétaire du site. Son choix s'opèrera en prenant en compte :

**La qualité du projet pour le territoire**

**La viabilité économique du projet**

**L'expérience professionnelle, qualification du candidat**

Une attention particulière sera apportée au projet lié à l'insertion professionnelle (ESS) et/ou s'intégrant dans une démarche de transition écologique

### Calendrier

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Date de réception des offres | 08 / 08 / 2025 à 12 h |
|------------------------------|-----------------------|

Le retour devra être adressé à :

(Envoi postal en recommandé avec accusé réception)

Communauté d'agglomération Lisieux Normandie

Pôle Aménagement et Prospective Territoriale

11 Place François Mitterrand

14 100 LISIEUX

Ou

[foncier@agglo-lisieux.fr](mailto:foncier@agglo-lisieux.fr)

## 8. Annexe :

- Reportage photographique du site