

# **PROCEDURE DE SELECTION PREALABLE**

## **COMMUNE DE CUERS**

**COMMUNE DE CUERS**

**Hôtel de Ville**

**BP 37**

**83390 CUERS**

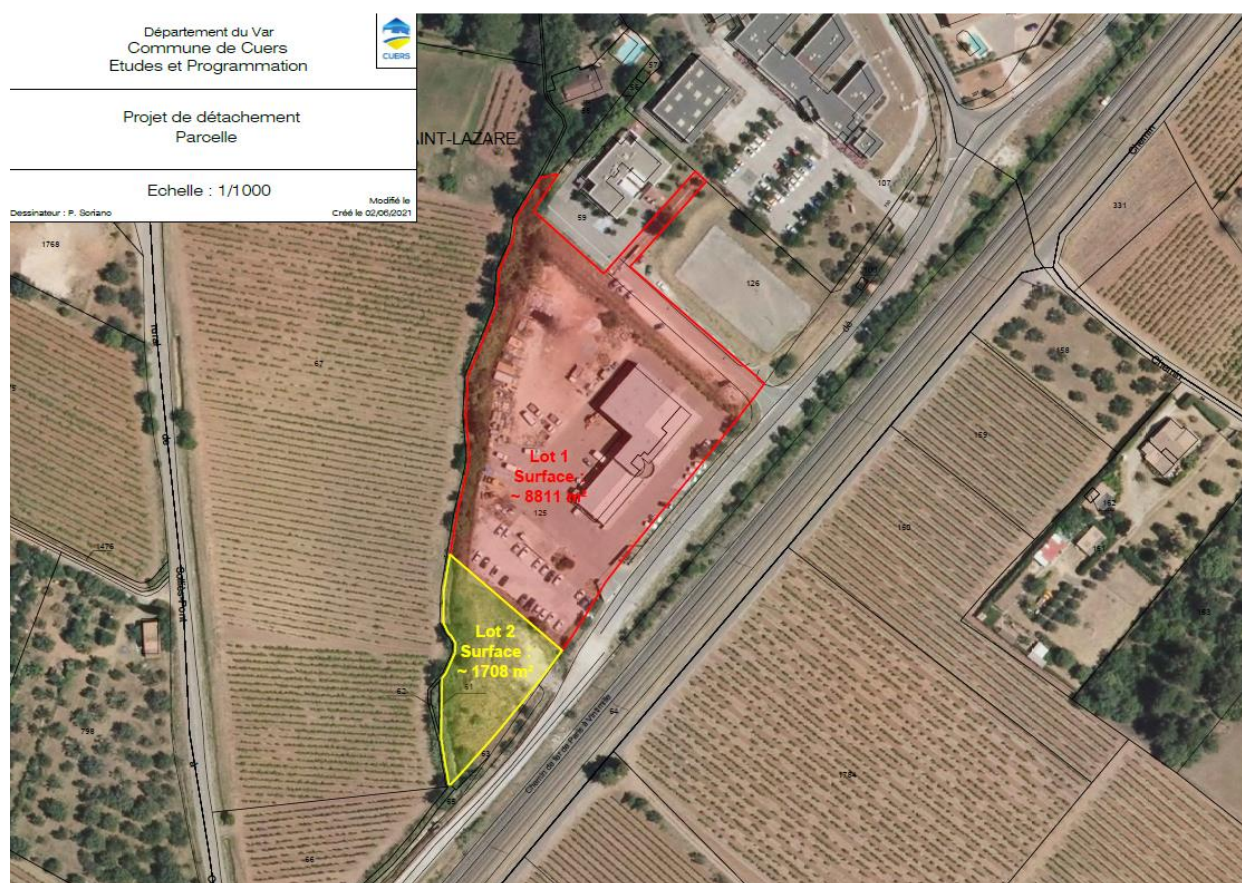
**AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

**REGLEMENT DE CONSULTATION**

**Date limite de réception des dossiers fixée au  
06 septembre 2021 à 12h00**

## PREAMBULE - LOCALISATION

La commune de CUERS est propriétaire dans la ZAC des Bousquets d'une parcelle de terre cadastrée section AB n°125 d'une superficie totale de 10418 m<sup>2</sup> jouxtant le centre technique municipal (CTM). Elle souhaite donner à bail emphytéotique une partie de cette parcelle identifiée ci-dessous lot 2 d'une superficie de 1708 m<sup>2</sup>:



### Le contexte de la sélection préalable

La commune de CUERS a été approchée par un opérateur proposant de s'installer, moyennant la conclusion d'une convention d'occupation de longue durée, en vue de la mise en place d'une plateforme micro-industrielle de compostage.

Elle est intéressée par tout projet de cette nature proposant une solution innovante et de valorisation des bios déchets sur son territoire.

Elle envisage donc de donner à bail emphytéotique ce terrain afin de permettre à l'opérateur sélectionné de collecter, de recycler les déchets alimentaires de Cuers au niveau de l'habitat ainsi que des écoles et de fournir en compost de qualité, notamment les agriculteurs de la commune.

Un service de qualité en adéquation avec la vocation du site devra donc être assuré.

## **PARTIE 1 : PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE SELECTION PREALABLE**

La présente publicité a pour objet de susciter toute manifestation d'intérêt concurrente et de sélectionner l'opérateur économique qui installera et exploitera une plateforme micro-industrielle de compostage dans le cadre d'une convention de bail emphytéotique de droit commun régi par les articles L. 451-1 à L. 451-13 du code rural et de la pêche maritime.

**Identification de l'organisme demandeur :** Commune de CUERS Hôtel de Ville - BP 37 - 83390 CUERS

**Forme contractuelle :** Bail emphytéotique

**Objet du contrat :** Installation et exploitation d'une plateforme micro-industrielle de compostage

**Modalités d'attribution :** l'emphytéote sera choisi sur la base de critères de jugement des dossiers permettant d'apprécier la qualité des projets tant au niveau de leur insertion dans leur environnement immédiat (aspect visuel) que des conditions d'exploitation.

**Lieu(x) d'exécution :** ZAC des Bousquets -Parcelle de terre cadastrée section AB n°125 (LOT 2).

Le terrain est accessible depuis la voie publique.

L'emprise est clôturée partiellement par la commune.

Un bornage géomètre a été réalisé par la commune (annexe n°3). Un document d'arpentage est en cours de réalisation.

L'espace est libre de toute construction toutefois, la parcelle est encombrée d'amas de terre retournée notamment (Annexe n°6). En tout état de cause, la remise en état et le nettoyage des lieux devront être réalisés par le preneur et à ses frais.

Les formalités administratives liées à l'installation sont à la charge de l'emphytéote. Le terrain est situé en zone UE du plan local d'urbanisme.

**Durée du bail emphytéotique :** La durée prévisionnelle de l'autorisation d'occupation temporaire est fixée à **30 ans** à compter de la date effective de début d'exploitation de la plateforme micro-industrielle de compostage.

**Cadre juridique de la procédure :** Conformément à l'article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques, lorsque la délivrance du titre mentionné à l'article L. 2122-1 du même code intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente doit s'assurer au préalable par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente.

La présente publicité s'adresse donc à tout opérateur économique qui souhaite installer une plateforme micro-industrielle de compostage sur cet espace.

Une fois le projet sélectionné, une convention de bail emphytéotique actera les conditions d'exploitation et fixera la redevance due par l'exploitant.

**Obligations du futur emphytéote :** La convention de bail emphytéotique sera régie par les règles

codifiées aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du code rural et de la pêche maritime.

Elle sera précédée d'une procédure de déclassement du domaine public de la parcelle donnée à bail.

**Cette convention ne sera pas soumise aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code du commerce et ne donnera pas lieu à la constitution d'un fonds de commerce.**

Conclue à titre strictement personnel, elle ne pourra être cédée à titre gratuit ou onéreux qu'aux strictes conditions prévues dans la convention.

Le futur emphytéote s'engage expressément à :

- Assurer personnellement les obligations qui découlent de la convention,
- Assurer l'entretien des espaces occupés,
- Respecter la législation en matière d'hygiène et de sécurité,
- S'acquitter de la redevance d'occupation telle que fixée par la convention et révisée annuellement,

De façon générale, le futur occupant s'engage à respecter toutes les obligations telles que prévues dans la convention.

Par ailleurs, et en tout état de cause, la collectivité signera avec le candidat sélectionné une promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives de façon à ce qu'il puisse, avant la conclusion de la convention de bail emphytéotique, obtenir toutes les autorisations d'urbanisme et environnementales nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du Projet de plateforme micro-industrielle de compostage. Le projet de promesse de bail est jointe en annexe (Annexe n° 5).

## PARTIE 2 : DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE SELECTION PREALABLE

### A. RETRAIT DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation est téléchargeable par voie électronique via le site internet de la Commune à l'adresse suivante : <https://www.marches-securises.fr/>

### B. CONDITIONS DE REMISE DE DOSSIERS DE MANIFESTATION D'INTERET

Transmission électronique :

La transmission des documents par voie électronique est effectuée sur le profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, à l'adresse URL suivante : <https://www.marches-securises.fr/>

Le choix du mode de transmission est global et irréversible. Les candidats doivent appliquer le même mode de transmission à l'ensemble des documents transmis au pouvoir adjudicateur.

Le pli doit contenir un dossier comportant les pièces de la candidature et/ou de l'dossier définies au présent document. Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. A ce titre, le fuseau horaire de référence est celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid. Le pli sera considéré « hors délai » si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des dossiers. Si un nouveau dossier est envoyée par voie électronique par le même candidat, celle-ci annule et remplace le dossier précédent.

Le pli peut être doublé d'une copie de sauvegarde transmise dans les délais impartis, sur support physique électronique (clé USB uniquement) ou sur support papier. Cette copie doit être placée dans un pli portant la mention « **copie de sauvegarde** », ainsi que le nom du candidat et l'identification de la procédure concernée. Elle est ouverte dans les cas suivants :

- lorsqu'un programme informatique malveillant est détecté dans le pli transmis par voie électronique,
- lorsque le pli électronique est reçu de façon incomplète, hors délai ou n'a pu être ouvert, à condition que sa transmission ait commencé avant la clôture de la remise des plis.

La copie de sauvegarde peut être transmise ou déposée à l'adresse suivante :

- Sur le profil acheteur : <https://www.marches-securises.fr/>
- Par courrier ou sur place :

Mairie de Cuers  
Hôtel de Ville - Service de la Commande Publique  
2<sup>ème</sup> étage  
Place du Général Magnan  
83390 CUERS

Aucun format électronique n'est préconisé pour la transmission des documents. Cependant, les fichiers devront être transmis dans des formats largement disponibles. La signature électronique des documents n'est pas exigée dans le cadre de cette consultation.

La signature électronique du contrat par l'attributaire n'est pas exigée dans le cadre de cette consultation. Après attribution, les candidats sont informés que le dossier électronique retenue sera transformée en dossier papier, pour donner lieu à la signature manuscrite de la promesse de bail par les parties.

Les frais d'accès au réseau et de recours à la signature électronique sont à la charge des candidats.

Il est recommandé d'indiquer une adresse mail durable pendant toute la durée de la procédure, en priorité l'adresse de l'interlocuteur principal du candidat, ainsi que la ou les adresses de remplacement en cas d'absence de ce dernier. Le candidat ne pourra porter aucune réclamation s'il ne bénéficie pas de toutes les informations complémentaires diffusées par la plateforme lors du déroulement de la consultation, en raison d'une erreur qu'il aurait faite dans la saisie de son adresse, ou en cas de suppression de ladite adresse.

### C. Délais

Les candidats ont jusqu'à la date et heure limites de remise indiquée ci-dessous, pour déposer leur dossier de manifestation d'intérêt sur la plateforme de dématérialisation <https://www.marches-securises.fr/>

- Date et heure limites fixée au 06 septembre 2021 à 12h00.

Délai minimum de validité des dossiers : 120 jours à compter de la date limite de réception des dossiers.

Seuls les dossiers complets seront examinés. Les plis reçus hors délai seront retournés à leurs auteurs.

### D. LISTE DES PIECES A FOURNIR

Les candidats doivent remettre un dossier constitué des pièces suivantes :

#### **1° Documents administratifs :**

Il est demandé un dossier de présentation précisant :

##### **1) Le dossier de candidature :**

La composition, les compétences des intervenants, et comprenant pour chacun :

- Sa raison sociale,
- Son chiffre d'affaires sur les trois derniers exercices,
- Les principales réalisations illustrées sur des opérations similaires de moins de 10 ans (objet détaillé, dates et montant financier), Identification d'un référent pour chacun des partenaires avec une adresse mail.

En cas de groupement, la candidature doit identifier chaque membre du groupement, ainsi que son mandataire, en comportant pour chacun d'entre eux les mentions relatives à l'identité du candidat, précisées ci-avant. Les modalités d'organisation juridiques et organisationnelles au sein du groupement seront explicitées.

##### **2) Mémoire technique - Note d'intention**

Cette note technique sera présentée de façon à permettre d'évaluer le projet présenté par le candidat au regard des critères cités ci-dessous.

Le candidat fournira un mémoire explicatif de 10 pages maximum, composé notamment :

- D'une approche économique du projet détaillant notamment la nature des investissements mis en œuvre, leur mode de financement, la nature de l'activité et les périodes d'exploitation, le nombre d'emplois générés,
- D'une note descriptive du programme envisagé et des ambitions environnementales : des activités et leurs modalités de mise en œuvre,
- D'un schéma d'aménagement global : accès, desserte, stationnement, intégration architecturale, paysagère et environnementale,
- D'un calendrier prévisionnel de réalisation.

Tout document relatif aux références professionnelles et venant étayer l'dossier pourra être joint.

#### E. CRITERES DE CHOIX

Les manifestations d'intérêt seront analysées et jugées sur la base des critères pris en compte, par ordre d'importance décroissant:

| Critères                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1- Qualité, originalité et intérêt du projet.                                                                                         |
| 2- Organisation que le candidat envisage de mettre en œuvre pour assurer les prestations<br>Composition de l'équipe et planning prévu |
| 3- Critère d'insertion du projet global dans l'environnement immédiat                                                                 |
| 4- Pertinence et cohérence économique du projet (couts investissement / fonctionnement / redevance)                                   |

La Commune se réserve la possibilité de demander la régularisation ou non des dossiers incomplets.

Les candidats évincés en seront informés.

#### F. VISITE

Les candidats ne seront pas tenus de procéder à une visite obligatoire des lieux. Pour autant, ils restent libres d'aller sur le site pour apprécier la contextualisation du projet, la parcelle étant accessible.

Les candidats sont réputés, du fait de la remise de leur dossier de candidature, avoir pris connaissance des lieux.

#### G. NEGOCIATIONS :

Après examen des dossiers, la Commune de Cuers se réserve le droit d'engager des négociations avec le ou les candidats, qui pourront s'organiser sous la forme d'échanges écrits et/ou d'organisation de réunions dans les locaux de la Ville. Les modalités de l'organisation de ces négociations seront adressées aux candidats au moins 5 jours avant.

La Commune, après négociations et sélection, informera le candidat retenu et les candidats non retenus, par courrier.

## H. ABANDON DE LA PROCEDURE

Il est précisé qu'à tout moment, la Commune se réserve le droit d'interrompre la procédure et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux dossiers déposés.

Les candidats ne pourront, dans ce cas, prétendre à aucune indemnisation ou à un quelconque dédommagement.

## I. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour tout renseignement complémentaire concernant cette consultation, les candidats transmettent impérativement leur demande par l'intermédiaire du profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, dont l'adresse URL est la suivante : <https://www.marches-securises.fr>

Cette demande doit intervenir au plus tard 10 jours avant la date limite de réception des dossiers.

Une réponse sera alors adressée, à toutes les entreprises ayant retiré le dossier ou l'ayant téléchargé après identification, 6 jours au plus tard avant cette même date limite.

## J. SELECTION ET NOTIFICATION DU CONTRAT

### 1) Les conditions financières d'occupation

La ville de Cuers restera propriétaire du site qu'elle mettra à disposition en contrepartie du versement d'une redevance.

Cette redevance sera impérativement composée d'une partie fixe estimée par la commune à 15 000 euros minimum annuelle et une partie variable, la seconde partie étant constituée d'un pourcentage du chiffre d'affaires généré par l'exploitation de l'installation. Ces redevances seront indexées. L'indexation aura lieu une fois par an et chaque année, à la date anniversaire de signature du contrat.

Le candidat indiquera dans son dossier de manifestation d'intérêt le montant et les modalités d'évolution de la redevance qu'il propose de payer à la Ville.

### 2) Les conditions particulières

Sur la base du dossier et des négociations, une promesse de bail emphytéotique sera établie et signée entre la Ville de Cuers et l'opérateur sélectionné. Cette convention précisera :

- Les objectifs impératifs du projet,
- Le type et la durée du contrat consenti,
- Le montant de la redevance future : fixe et variable,
- Le montage financier,
- Les droits et obligations de l'emphytéote,
- Les obligations de la Commune de Cuers.

## K. ANNEXES

Annexe 1 : Extrait cadastral

Annexe 2 : Projet de détachement

Annexe 3 : Relevés géomètre

Annexe 4 : Plans et règlements du PLU : à télécharger à l'adresse suivante :

<https://www.ville-de-cuers.com/urbanisme/index.htm>



Annexe 5 : Projet de promesse bail emphytéotique

Annexe 6 : Dossier Photos