



Société d'Aménagement
des Territoires
et d'Équipement
des Landes

OPERATION : Projet de complexe résidentiel et touristique à dominante golfique - Tosse

MARCHE N° 2014-12

MARCHE D'ASSISTANCE FONCIERE

Marché à Procédure Adaptée

Règlement de Consultation -Acte d'engagement et CCAP

Objet du marché : Marché relatif à la désignation d'un **assistant foncier** concernant l'aménagement du projet de complexe résidentiel et touristique à dominante golfique sur la commune de Tosse.

Maître d'ouvrage :

Syndicat Mixte Landes Océanes- 23 rue Victor HUGO -40025 MONT-DE-MARSAN CEDEX

Assistant à la Maitrise d'Ouvrage : SATEL

Adresse : 24 Boulevard Saint Vincent de Paul – BP 137 - 40994 Saint Paul Les Dax

Téléphone : 05.58.91.20.90 – Télécopie : 05.58.35.44.84

Procédure de passation

Procédure adaptée en application de l'article 28 du Code des marchés publics

Le présent document vaut règlement de consultation et acte d'engagement.

*En aucun cas, les clauses du présent cahier ne peuvent être modifiées par le candidat.
Seul l'exemplaire détenu par le Pouvoir adjudicateur fait foi.*

Organisme chargé des paiements : Syndicat Mixte Landes Océanes

Les cessions de créance doivent être notifiées ou les nantissements signifiés à l'organisme désigné ci-dessus.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

**Le Syndicat Mixte Landes Océanes -23 rue Victor HUGO -40025 MONT-DE-MARSAN
CEDEX**

**Assisté par : La SATEL, située 24, bd Saint Vincent de Paul- BP 137- 40 994 SAINT PAUL
LES DAX, assistant à la Maitrise d'ouvrage de la Personne Publique,**

Il est précisé que le Syndicat Mixte Landes Océanes a lancé une consultation afin de désigner un mandataire chargé de le représenter. Dès que celui-ci sera désigné, il agira au nom et pour le compte du maître d'ouvrage. Le titulaire du présent marché en sera informé.

D'UNE PART,

ET

Nom, Prénom ou Raison Sociale :
Forme juridique et capital social :
Siège Social :
Inscrit au registre du commerce et des sociétés sous le numéro :
Représenté(e) par :
Agissant en qualité de :

Ci-après dénommé(e) « le titulaire »

Nom, Prénom ou Raison Sociale :
Forme juridique et capital social :
Siège Social :
Inscrit au registre du commerce et des sociétés sous le numéro :
Représenté(e) par :
Agissant en qualité de :

Ci-après dénommé(e) « le cotraitant 1 »

Nom, Prénom ou Raison Sociale :
Forme juridique et capital social :
Siège Social :
Inscrit au registre du commerce et des sociétés sous le numéro :
Représenté(e) par :
Agissant en qualité de :

Ci-après dénommé(e) « le cotraitant 2 »

D'AUTRE PART,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHE	4
ARTICLE 2 – PROCEDURE SUIVIE	5
ARTICLE 3 – FORME DU MARCHE	5
ARTICLE 4 – DOCUMENTS CONTRACTUELS	5
ARTICLE 5 – DATE D’EFFET ET DUREE DU MARCHE	5
ARTICLE 6 – PRESTATIONS ATTENDUES	5
ARTICLE 7 – DELAIS D’EXECUTION OU DE LIVRAISON	6
ARTICLE 8 – LIEU D’EXECUTION	6
ARTICLE 9 – DETERMINATION DES PRIX	6
ARTICLE 10 – MODALITES DE REGLEMENT	5
ARTICLE 11 – CORRESPONDANTS DU MARCHE	7
ARTICLE 12 - RESPONSABILITE ET OBLIGATIONS DU TITULAIRE	7
ARTICLE 13 - ASSURANCE	7
ARTICLE 14 – REGLEMENT DES LITIGES	7
ARTICLE 15 – PENALITES	7
ARTICLE 16 – RESILIATION DU MARCHE	7
ARTICLE 17 – PROPOSITION DES ENTREPRISES	8
ARTICLE 18 – CRITERES DE SELECTION DES OFFRES	8
ARTICLE 19 – PRESENTATION DES OFFRES	8
ARTICLE 21 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES	9
ARTICLE 22 – OPTIONS	9
ARTICLE 23 – VARIANTES	9
ARTICLE 24 – VISITE DES LOCAUX	10
ARTICLE 25 – RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS	10
ARTICLE 26 – RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES	10

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHÉ

Les collectivités locales membres du Syndicat Mixte Landes Océanes (Conseil Général, Communauté de Communes de Maremne Adour Côte Sud) étudient les conditions de réalisation d'un projet de complexe résidentiel et touristique à dominante golfique qui sera implanté au nord du centre bourg de la commune de Tosse, et dont l'une des trois dessertes se trouvera sur le territoire communal de Soustons.

Le projet global sera réalisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Une étude de faisabilité du projet a d'ores et déjà été réalisée, et a permis d'arrêter les orientations programmatiques suivantes :

➤ *Les équipements golifiques et locaux associés :*

Couvrant une surface d'environ 170 ha, sur des terrains actuellement classés en zones naturelles ou agricoles dans le PLU de la Commune, le projet de golf se décompose en :

- *deux parcours de 18 trous (Championship de 80 ha et loisirs de 60 ha),*
- *un parcours de 9 trous compact de 9 ha,*
- *un 6 trous académie comprenant, sur environ 5 ha, un pitch & putt, et un practice.*

Les équipements nécessaires au fonctionnement du golf (surface d'environ 2,4 ha) sont les suivants :

- *Un club House et un restaurant (2 000 m² de plancher) qui sera situé à l'interface des deux parcours 18 trous*
- *Des locaux techniques (2 000 m² de plancher) ;*
- *Des parkings sur une emprise de 12 000 m².*

➤ *Le programme d'hébergement touristique (Coeur du « Resort ») :*

Le programme immobilier consacré à l'hébergement touristique comprend une offre hôtelière et des résidences touristiques.

L'hôtel sera implanté sur une emprise de 2,5 ha à 3 ha. Il accueillera une clientèle de type individuel loisirs/golf et groupe d'affaire/golf. Le niveau de confort attendu correspondra à une offre 4 étoiles avec un nombre de chambres variant de 40 à 80. Il intégrera un équipement de type spa destiné aux clients de l'hôtel et à un public extérieur).

Il sera implanté à proximité du parcours 18 trous loisirs et du Club House.

La (ou les) résidence(s) de tourisme couvre(ent) une superficie d'environ 5 ha, avec un positionnement pour une offre 3/4 étoiles et 200 unités d'habitations. Son éloignement du littoral implique d'intégrer un ensemble d'équipements de loisirs propres de type club, piscine, spa, ...

➤ *Le programme d'habitat permanent :*

Situé à l'interface entre le projet de golf et le centre bourg de Tosse, le programme résidentiel (d'une surface d'environ 60 ha) a pour ambition d'ériger un quartier avec une offre diversifiée de logements, des services et des espaces de rencontre (espaces et équipements publics de superstructures...). L'ensemble présentera une grande qualité urbaine, paysagère et architecturale. Les liaisons douces seront privilégiées.

La programmation immobilière évaluée à ce jour 600 logements est la suivante :

- *Habitat groupé : 130 unités ;*
- *Lots libres : 70 lots avec des surfaces entre 500 m² et 700 m² ;*
- *Habitats collectifs : 190 logements ;*
- *100 logements sociaux ;*
- *110 villas bords de golf ;*

En outre, des équipements de loisirs (tennis, parcours de santé, terrain multi sports, centre équestre ...) s'intégreront dans le projet

Le marché a pour objet la désignation d'un assistant foncier pour l'accompagnement du Syndicat Mixte dans l'élaboration du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et les étapes d'acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet global.

A noter que l'état parcellaire et un diagnostic foncier à l'intérieur du périmètre de projet ont déjà été réalisés.

La mission comprendra :

Tranche ferme :

- **1 : Etat parcellaire le long des trois axes existants ou projetés de dessertes du projet (éléments fournis à l'intérieur du périmètre du projet).**
- **2 : Réalisation du dossier d'enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire relatif au projet et ses dessertes.**
- **3 : Prise de contact avec chaque propriétaire ; aide à la négociation en vue d'une acquisition amiable et établissement des promesses de ventes.**
- **4 : Prospection de foncier dédié aux compensations environnementales, agricoles et forestières (en collaboration avec les services du CG40 et des prestataires de chaque dossier règlementaire)**

Tranche conditionnelle :

- **Engagement et suivi des procédures d'expropriation par terrier (prix unitaire/terrier).**

ARTICLE 2 – PROCEDURE SUIVIE

Le présent marché fait l'objet d'une **procédure adaptée**, en application de l'article 28 du décret n° 2006- 975 du 1^{ER} août 2006 portant Code des Marchés Publics

ARTICLE 3 – FORME DU MARCHÉ

Il s'agit d'un marché :

- Unique (absence d'allotissement).

Ce marché est constitué de **1 lot**.

ARTICLE 4 – DOCUMENTS CONTRACTUELS

Le marché est constitué par les documents contractuels ci-dessous, par ordre de priorité décroissante :

- Le présent Cahier des Clauses Particulières (CCP), valant Acte d'Engagement, Règlement de la consultation et CCAP ;
- Un plan périmétral et de localisation;
- Etude urbaine ;
- Le Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux Marchés Publics de Prestations intellectuelles (CCAG PI) en vigueur à la date de notification du marché.

ARTICLE 5 – DATE D'EFFET ET DUREE DU MARCHÉ

Le marché prendra effet à la date de sa notification.

ARTICLE 6 – PRESTATIONS ATTENDUES

Tranche ferme :

- **1 : Etat parcellaire le long des trois axes existants ou projetés de dessertes du projet (fourni à l'intérieur du périmètre).**

- **2 : Réalisation du dossier d'enquête conjointe d'utilité publique et Parcellaire relatif au projet et ses dessertes.**
- **3 : Prise de contact avec chaque propriétaire ; aide à la négociation en vue d'une acquisition amiable et établissement des promesses de ventes.**
- **4 : Prospection de foncier dédié aux compensations environnementales, agricoles et forestières (en collaboration avec les services du CG40 et des prestataires de chaque dossier règlementaire)**

Tranche conditionnelle :

- **Engagement et suivi des procédures d'expropriation par terrier (prix unitaire/terrier).**

ARTICLE 7 – DELAIS D'EXECUTION OU DE LIVRAISON

La durée de la mission ne pourra excéder, pour la tranche ferme) 2 ans (non compris les phases de validation par la Maîtrise d'Ouvrage) :

- fourniture du dossier de DUP : 30 Juin 2015
- obtention de l'arrêté préfectoral et fin de l'enquête publique en Juin 2016.

ARTICLE 8 – LIEU D'EXECUTION

Communes de Tosse et Soustons (40)

ARTICLE 9 – DETERMINATION DES PRIX

Le marché est traité à prix global et forfaitaire.

Les prix comprennent les prestations citées à l'article 6 du présent CCP.

Le prestataire détaillera son offre sur un DPGF (décomposition du prix global et forfaitaire), qu'il annexera au présent CCP.

Les prix sont fermes.

ARTICLE 10 – MODALITES DE REGLEMENT

Après service fait, le titulaire enverra ses demandes d'acompte au Syndicat Mixte.

Les factures seront établies en un original et trois copies.

Les factures seront détaillées et devront impérativement rappeler :

- Le numéro et l'intitulé du Marché.
- Les prestations effectuées.
- Le lieu d'intervention.
- Les prix correspondants (HT – TVA et TTC).

Les factures seront à établir à l'ordre de :

Syndicat Mixte Landes Océanes- 23 rue Victor HUGO -40025 MONT-DE-MARSAN CEDEX

Le mode de règlement du présent marché est **virement bancaire**.

Le délai global de paiement est fixé à 30 jours maximum, à compter de la date de réception de la facture.

En cas de dépassement du délai global de paiement, il sera versé au titulaire des intérêts moratoires calculés sur la base du taux de l'intérêt légal en application du décret en vigueur fixant le taux d'intérêt légal pour l'année 2011.

RETENUE DE GARANTIE :

Sans objet.

AVANCE :

Le marché fait l'objet d'une avance dans le cadre de la réglementation en vigueur (Articles 87 et suivants du Code des marchés publics), sauf renonciation expresse des bénéficiaires, indiquée ci-

dessous.

Titulaire unique

Ou 1^{er} cotraitant (mandataire) :

Refuse de percevoir l'avance

Deuxième cotraitant, l'entreprise : Refuse de percevoir l'avance

Troisième cotraitant, l'entreprise : Refuse de percevoir l'avance

Le versement de l'avance s'effectuera en une seule fois sur demande écrite de l'entreprise.

ARTICLE 11 – CORRESPONDANTS DU MARCHÉ

11.2 – Correspondants(s) de l'entreprise

Afin de faciliter l'exécution du marché, le titulaire devra indiquer ci-après les coordonnées précises du ou des correspondants de l'entreprise qui assureront le suivi du marché.

Ces correspondants devront être facilement joignables.

.....
.....

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE ET OBLIGATIONS DU TITULAIRE

Le titulaire du marché assume la direction et la responsabilité de l'exécution des prestations. Il est entièrement responsable de son personnel et de ses sous- traitants éventuels.

Il prend toutes les dispositions adoptées par les professionnels en la matière, pour assurer la sécurité, la neutralité, la qualité de ses services et la protection des différentes informations.

ARTICLE 13 - ASSURANCE

Avant tout commencement d'exécution du marché, le titulaire doit pouvoir justifier qu'il est titulaire d'une assurance de Responsabilité Civile.

ARTICLE 14 – REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige dans l'exécution du marché, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Pau.

La loi Française sera applicable.

ARTICLE 15 – PENALITES

Après dépassement des délais indiqués à l'article 7 du présent CCP, le titulaire encourt sans mise en demeure préalable, une pénalité calculée par application de la formule suivante :

$$P = \frac{V \times R}{100}$$

Dans laquelle :

P = montant de la pénalité

V = valeur des prestations sur laquelle est calculée cette pénalité

R = nombre de jours de retard

ARTICLE 16 – RESILIATION DU MARCHÉ

Le marché applique les dispositions du CCAG de référence.

ARTICLE 17 – PROPOSITION DES ENTREPRISES

Sans objet.

ARTICLE 18 – CRITERES DE SELECTION DES OFFRES

L'offre économiquement la plus avantageuse sera appréciée en fonction :

- **valeur technique (60%)**
- **prix (40%)**

- Critère valeur technique : pondération 60 %

La valeur technique sera jugée à partir de l'évaluation de la méthode proposée et des moyens mis en place pour l'exécution de la mission, avec un coefficient de pondération de 60 %:

- Contexte et enjeux de développement ;
- Moyens humains : compétences et expériences des personnes affectées à l'exécution du marché ;

Ce critère sera noté selon un barème de 0 à 60 avec:

- *L'absence de mémoire méthodologique et des moyens mobilisés sera **notée 0** ;*
- *Un mémoire méthodologique et des moyens mobilisés de très faible qualité sera **notée 12** ;*
- *Un mémoire méthodologique et des moyens mobilisés de faible qualité sera **notée 24** ;*
- *Un mémoire méthodologique et des moyens mobilisés de qualité moyenne sera **notée 36** ;*
- *Un mémoire méthodologique et des moyens mobilisés de bonne qualité sera **notée 48** ;*
- *Un mémoire méthodologique et des moyens mobilisés de très bonne qualité sera **notée 60**.*

- Critère prix : pondération 40%

suivant formule (prix moins disant/prix de l'offre) x 40

« Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de négocier par écrit, à l'issue de l'analyse des offres, avec les candidats, dans le respect des principes fondamentaux de la commande publique. La négociation ne pourra porter que sur des éléments en lien avec les critères de sélection des offres ci- dessus détaillés.

ARTICLE 19 – PRESENTATION DES OFFRES

L'enveloppe comprendra les éléments suivants :

1) Candidature :

Les justifications à produire sont celles prévues aux articles 45 et 46 du Code des marchés Publics. Elles pourront être apportées au moyen des documents CERFA DC1, DC2 et NOT12 (ancien DC7) ou sous toute autre forme contenant les mêmes éléments.

- DC 1 (Lettre de candidature et d'habilitation du mandataire par ses co-traitants, disponible à l'adresse suivante : <http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-candidat>);
- DC 2 (Déclaration du candidat, disponible à l'adresse suivante : <http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-candidat>);
- Déclaration sur l'honneur du candidat justifiant qu'il n'entre dans aucun des cas mentionnés à l'article 43 du code des marchés publics concernant les interdictions de soumissionner;
- Déclaration concernant le respect de l'obligation d'emploi mentionnée à l'article L. 5212-3 du code du travail;
- Copie du ou des jugements prononcés, si le candidat est en redressement judiciaire

Si le candidat s'appuie sur d'autres opérateurs économiques pour présenter sa candidature : production pour chacun de ces opérateurs des mêmes documents qui sont exigés du candidat pour justifier de ses capacités professionnelles, techniques et financières ;

Documents à produire dans tous les cas au stade de l'attribution du marché :

- Pièces prévues aux articles D. 8222-5 ou D. 8222-7 du code du travail;
- Attestations et certificats délivrés par les administrations et organismes compétents prouvant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales ou documents équivalents en cas de candidat étranger.

2) Offre :

Les candidats devront fournir :

- 1) Le présent CCP, daté, signé et complété avec la proposition de prix
- 2) Le DPGF daté, signé et complété
- 3) Un mémoire permettant de juger de la valeur technique de l'offre

Le mémoire méthodologique permettra au Maître d'ouvrage d'apprécier la valeur technique de l'offre, notamment au regard des moyens et des méthodes que le candidat propose ainsi que les délais d'exécution qui en découlent.

L'équipe comprendra des ingénieurs, des techniciens spécialistes des différents champs d'investigation décrits précédemment.

Elle devra également disposer des moyens en personnel permettant d'assurer, sans délais, les tâches de production et reproduction des différents documents écrits et graphique demandés.

Les offres devront être remises contre récépissé ou adressées par pli recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

SATEL

Adresse : 24 Boulevard Saint Vincent de Paul – BP 137 - 40994 Saint-Paul-Les-Dax

<p>Date de réception des offres : Lundi 06 Octobre 2014 jusqu'à 12 heures.</p>

Ou via la plate- forme de dématérialisation <https://marchespublics.landespublic.org/>

La remise par voie électronique sur la plate- forme de dématérialisation nécessite l'obtention au préalable d'un certificat de signature électronique.

Les offres remises dont l'avis de réception serait délivré après les dates et heures limites fixées ci-dessus, ne seront pas retenues et seront renvoyées, en l'état, à leur auteur.

ARTICLE 21 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES

Le délai de validité des offres est de 120 jours à compter de la date limite fixée pour la réception des offres.

ARTICLE 22 – OPTIONS

Sans objet.

ARTICLE 23 – VARIANTES

Les variantes ne sont pas acceptées.

ARTICLE 24 – VISITE DES LIEUX

Les candidats sont réputés avoir pris connaissance des lieux.
Ils ne pourront invoquer par la suite une méconnaissance des lieux pour modifier leurs prix ou prétendre à une rémunération complémentaire.
La visite des lieux n'est pas organisée par la Satel.
Néanmoins, il appartient à chaque candidat de prendre toutes les dispositions nécessaires avant de remettre son offre.

ARTICLE 25 – RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Les candidats peuvent obtenir des renseignements administratifs auprès de :

Correspondants : François RAMBEAU et Nicolas BRUNIER

Hôtel du Département, Pôle « Syndicats Mixtes », 23 rue Victor HUGO, 40025 Mont-de-Marsan
Tél : 05.58.05.42.11 / Fax : 05.58.05.41.86 / courriels : francois.rambeau@cq40.fr ;
nicolas.brunier@cq40.fr

ARTICLE 26 – RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES

Les candidats peuvent obtenir des renseignements techniques auprès de :

SATEL, Correspondant : Frédéric DASSIE

Adresse : 24 Boulevard Saint Vincent de Paul – BP 137 - 40994 Saint Paul Les Dax

Téléphone : 05.58.91.20.90 – Télécopie : 05.58.35.44.84

Lu et approuvé,
Le (date)
Le candidat (signature),

OFFRE FINANCIERE

(à compléter par le candidat)

	DESIGNATION	UNITE DE VALEUR	QUANTITES	PRIX EN EUROS H.T.
Tranche ferme	Etat parcellaire à le long des trois axes de dessertes du projet.	Forfait		
	Réalisation du dossier de DUP relatif au projet et ses dessertes.	Forfait		
	Prise de contact avec chaque propriétaire, aide à la négociation en vue d'une acquisition amiable et établissement des promesses de ventes.	Terrier		
	Prospection de foncier	Forfait		
Tranche conditionnelle	Enquête parcellaire, engagement et suivi des procédures d'expropriation.	Terrier		
TOTAL				HT TVA TTC

Date :

Signature du candidat :

APPROBATION DU MARCHÉ

Le présent marché se trouve ainsi conclu à la date figurant ci-dessous :

Montant H.T. :

Montant TVA au taux de 20,00 % :

Montant T.T.C :

Montant T.T.C en lettres :

.....

Est acceptée la présente offre pour valoir acte d'engagement.

À

Le

Le Pouvoir adjudicateur,

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné (e)

agissant en qualité de

déclare sur l'honneur en application de l'article 44 du Code des marchés publics

que l'entreprise (Nom et adresse).....

.....

.....

inscrite au registre du commerce et/ou registre des métiers sous le numéro

n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner mentionnés à l'article 43 du Code des marchés publics et en conséquence :

- n'a pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation définitive pour l'une des infractions au Code pénal ou au Code général des impôts visées à l'article 43 du Code des marchés publics ;
- n'a pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L. 8221-1, L. 8221-3 et 5, L. 8251-1 et L 5221-8, L. 8231-1 et L. 8241-1 et 2 du Code du travail ou règles d'effet équivalent pour les candidats non établis en France.
- n'est pas en état de liquidation judiciaire au sens de l'article L.620-1 du Code du commerce ou de faillite personnelle au sens de l'article 625-2, ou d'une procédure équivalente régie par un droit étranger.
- a satisfait à l'ensemble de ses obligations fiscales et sociales au 31 décembre de l'année précédant celle au cours de laquelle a lieu le lancement de la consultation, telles qu'elles résultent de l'article 43 du Code des marchés publics ;
- a satisfait aux obligations prévues par les articles L. 5212-5 et L. 5214-1, L. 5212-9 à 11 et R. 5213-39 du Code du travail, s'il est assujetti à l'obligation définie à l'article L. 5212-1 à 4 du même code.

Fait à

Le.....

Signature.....

.....