

VILLE DE MORTEAU

APPEL OUVERT A CANDIDATURES

Cession d'un foncier communal

Règlement de la consultation

**TERRAIN A VOCATION ECONOMIQUE
1 rue Sous le Bois – AD 387
25500 MORTEAU**

**Date et heure limite de réception des candidatures :
28 février 2023 à 17 heures**

I - OBJET DE L'APPEL OUVERT À CANDIDATURES

La commune de Morteau, par sa situation frontalière avec la Suisse, connaît un dynamisme économique réel, qu'elle souhaite accompagner par la consolidation d'un environnement propice à l'innovation et à la création d'entreprises industrielles et de services.

La commune est ainsi devenue récemment propriétaire d'une partie du site historique de l'entreprise Plastivaloire à Morteau, incluant les anciens hangars de stockage de l'entreprise et un bâtiment d'habitation pour son personnel désaffecté depuis de nombreuses années.

Dans le cadre d'une opération de réhabilitation de cette friche industrielle soutenue par l'Etat au titre du Plan de relance économique de la France, « Appel à projet Fond friches - Volet recyclage du foncier », la commune engage la commercialisation du terrain d'emprise de ces hangars et bâtiment d'habitation en vue de la construction d'un bâtiment à vocation économique, et lance pour cela un appel à candidatures pour la cession amiable de ce bien.

L'objectif de cette cession est, conformément aux règles d'urbanisme applicables, la réalisation sur ce terrain d'un immeuble de 2 500 m² environ (un ou deux bâtiments) d'accueil et de développement de jeunes entreprises et d'espaces de formation, à la vente ou à la location. Seules les candidatures des sociétés ou autres personnes morales seront acceptées, à l'exclusion de toute personne physique agissant en son nom propre.

En cas d'acceptation de l'offre d'achat, dans les conditions définies ci-après, l'acte de vente constatant la vente de ce terrain sera rédigé par notaire aux frais de l'acquéreur.

1 - MODALITES DE LA CONSULTATION

La base de cette consultation est constituée par le présent document portant règlement de la consultation et détaillant les modalités de présentation des offres d'acquisition, avec les annexes associées, ainsi que par l'ensemble des informations juridiques, administratives, urbanistiques et techniques relatives au terrain.

La consultation est organisée par la Ville de Morteau - BP 53095 - 25 503 Morteau cedex - Direction Générale des Services - valerie.lamanthe@morteau.org.

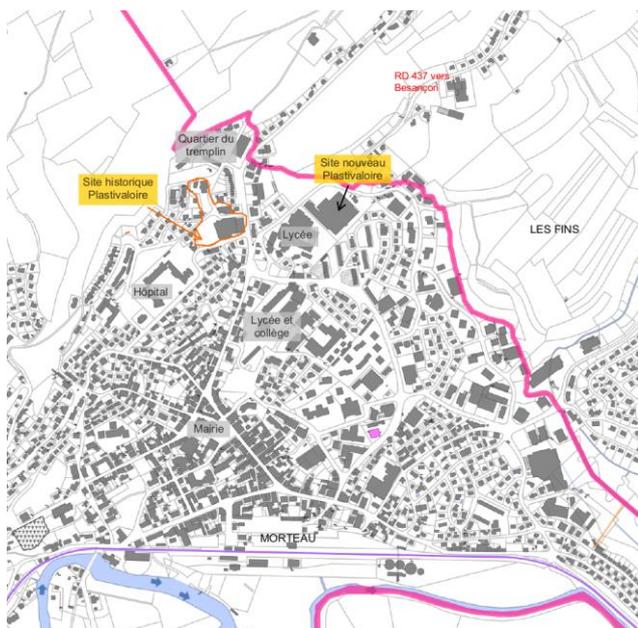
La Directrice générale tient à la disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges, qui est également consultable sur le site internet de la ville : <https://www.morteau.org/>.

2 – DESIGNATION DU TERRAIN

Ce terrain appartenant au domaine privé de la commune est situé à l'entrée Nord de Morteau, au 1 de la rue Sous le Bois.

Le terrain, d'une superficie totale de 3 488 m², est constitué de la totalité de la parcelle cadastrée AD n° 387, récemment extraite de la parcelle cadastrée AD 344.

Le terrain est cédé libre de tout bâti (les démolitions du bâti encore présent seront réalisées par la commune avant la cession), et dans l'état de viabilisation actuelle.



Plan de situation dans la commune



Parcelle concernée (cadastre non actualisé)

Inséré dans un milieu urbain relativement dense, autour de l'hôpital local de Morteau, ce terrain est dédié à l'accueil d'activités économiques, car sis en toute proximité du bâtiment chromage classé ICPE et toujours en activité de l'entreprise Plastivoire.

Proche du Lycée de Morteau, reconnu pour ses formations post-bac en horlogerie, joaillerie et microtechniques, le terrain permet la construction d'un bâtiment économique de 2 500 m² environ de surfaces brutes, et est idéalement placé pour la réalisation d'un start'up studio, d'un fab-lab, d'un plateau technique, d'un incubateur ou hôtel d'entreprises industrielles et d'un centre de formations professionnelles. Au vu de la tension foncière sur l'ensemble du territoire de la commune et des demandes de locaux constatées, 15 % environ du bâtiment pourraient être consacrés à l'accueil de start'up, de fab-lab, de plateau technique ou de très jeunes entreprises, 20 à 25 % aux formations, le solde étant dédié à l'accueil des entreprises industrielles (dont une grande partie avec dalles spécifiques et hauteur sous plafond adaptée) ou de services aux industries.

Par ailleurs, ce terrain bénéficiera des actions complémentaires de l'opération de réhabilitation du site portée par la commune : création, sur les parcelles à proximité, d'une aire de stationnement végétalisée et requalification des cheminements piétons vers le centre-ville tout proche.



3 – SITUATION D'OCCUPATION

Le terrain est cédé libre de toute occupation ou location.

4 – URBANISME

Ce terrain est situé en zones UZ (2 608 m² environ) et UB (880 m² environ) au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11/06/2019.

Les extraits du zonage et du règlement du Plan Local d'urbanisme applicables aux zones UZ et UB sont annexés au présent document.

Le projet devra respecter les prescriptions d'urbanisme de la zone, dont en particulier le nombre de stationnements en fonction de la surface bâtie et l'intégration paysagère et urbaine, en lien avec les constructions environnantes et le projet d'aménagement de la commune.

5 – SERVITUDES ET OBLIGATIONS

Le terrain cédé est grevé des servitudes et obligations suivantes :

a) Servitude de droit public

Cette servitude est incluse dans le procès-verbal de recolement du 20 juillet 2022 établi pour l'ensemble du site, et dont sont extraites les dispositions suivantes relatives au terrain objet de la présente consultation (*ancienne dénomination cadastrale*) :

« Sur la base des éléments remis par l'exploitant et de la visite d'inspection du 21 avril 2022, les inspecteurs de l'environnement ont constaté que la parcelle AD344 occupée par la société BOURBON AUTOMOTIVE PLASTICS a été remise en état pour un usage de type économique (sans conservation du bâti).

En foi de quoi, le présent rapport vaut procès-verbal de récolement, établi en application de l'article R.512-39-3 du Code de l'Environnement. Il donne acte pour servir et valoir ce que de droit.

L'inspection des installations classées propose donc à Monsieur le Préfet du Doubs de prendre note de la remise en état de la parcelle AD344 exploitée par la société BOURBON AUTOMOTIVE PLASTICS, pour un usage économique.

Il est rappelé que la compatibilité avec l'usage économique est soumise à plusieurs réserves qui devront être prises en compte lors des travaux de construction du futur bâtiment, à savoir :

- **absence de jardin potager ou de culture,**
- **absence d'usage des eaux souterraines,**
- **implantation du réseau d'eau potable dans les matériaux sains,**
- **recouvrement des sols par un revêtement de surface,** soit recouvrement des sols par un revêtement de surface ou de terre végétale sur un minimum de 30 centimètres. Il n'est pas obligatoire de bétonner l'ensemble des espaces, sous réserve de garantir une hauteur d'au moins 30 cm de matériaux sains, et de l'absence de jardin et culture sur les parties non revêtues.

De plus, l'étude recommande également en cas de travaux :

- la prise en compte des risques sanitaires liés à la présence des métaux dans les sols pour les travailleurs intervenant sur le site,
- en cas d'excavation de terres, de procéder au tri de ces terres en fonction de leur qualité et de procéder à leur évacuation vers les filières adaptées.

Cette dernière recommandation est également à appliquer y compris lors des aménagements nécessaires à la mise en place projetée d'un nouveau bâtiment à usage économique dès lors que cette opération d'aménagement nécessiterait l'excavation de terre de cette parcelle. »

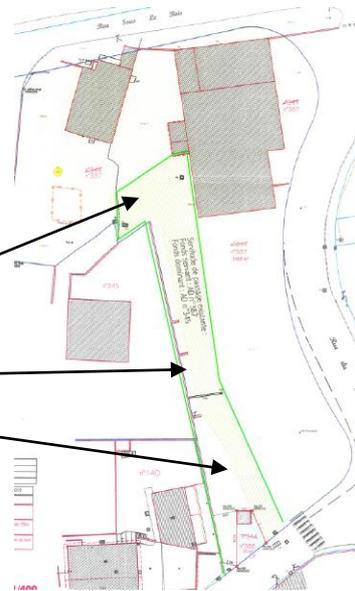
Le procès-verbal de recatement de l'opération de dépollution du site en date du 20 juillet 2022 est annexé dans sa totalité au présent règlement.

b) Servitude d'accès à la parcelle AD 345

Cette servitude est intégrée dans l'acte de cession.

Elle peut, le cas échéant, faire l'objet d'une proposition d'alternative dans le cadre du projet, mais qui ne pourra pas être mise en œuvre avant la cession du terrain.

Servitude de passage parcelle AD 345



c) Protection de la source d'eau riveraine

La parcelle connaît sur sa limite sud un découpage parcellaire (parcelle AD 388, 39 m²) en lien avec la présence d'une source d'eau, propriété de la société Plastivaloire.



Les activités économiques conduites sur le terrain cédé ne devront pas limiter l'accès à cette source d'eau par l'entreprise, ni engendrer de risques de pollution de l'eau de cette source, intégrée dans le process industriel de l'entreprise.

Parcelle Plastivaloire accès source en eau

d) Passage réseaux au travers de la parcelle

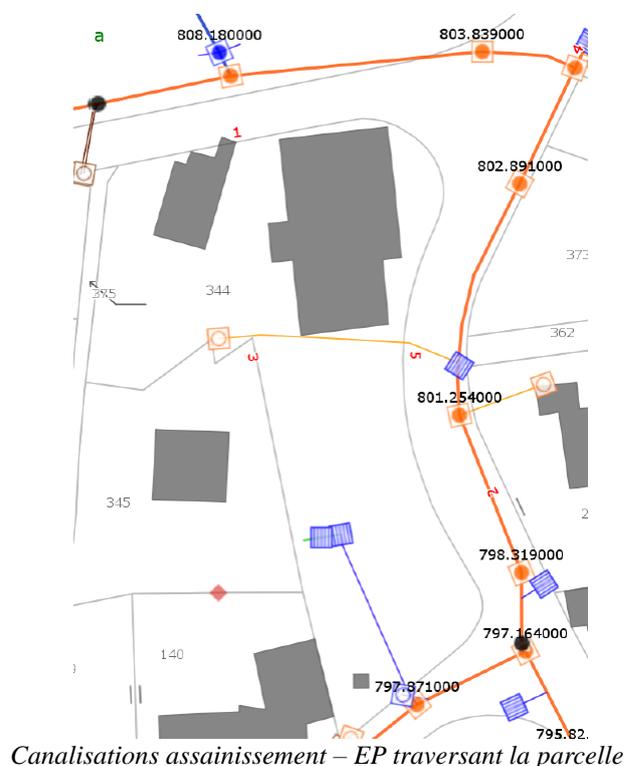
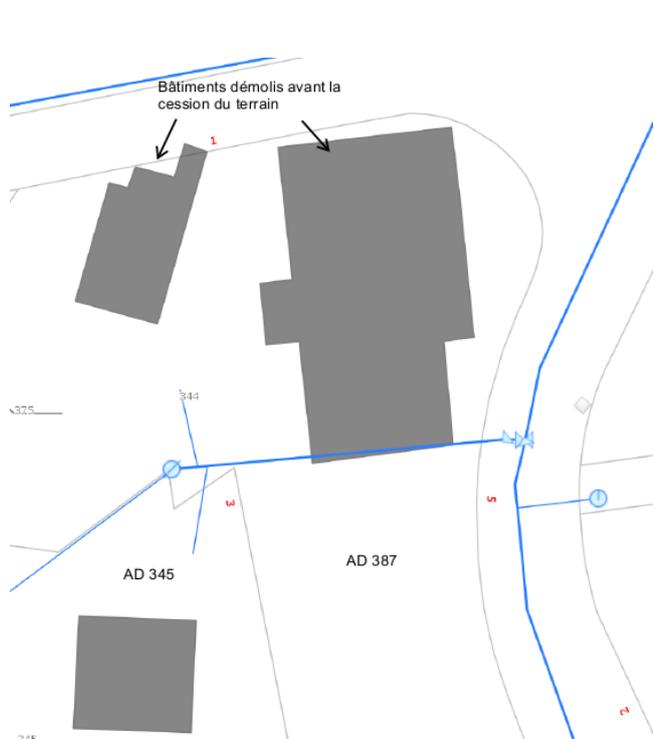
La parcelle est traversée par une conduite d'eau potable, qui dessert la parcelle AD 387 et la parcelle AD 345 riveraine. Les caractéristiques physiques de cette canalisation, ancienne, ne sont pas certaines.

La parcelle est également traversée par un réseau unitaire pluvial et assainissement, desservant les mêmes parcelles, ainsi que par son réseau propre.

Enfin, la parcelle est traversée, sur une implantation proche, par des réseaux secs enfouis.

L'ensemble de ces réseaux est présenté en détails en annexe au présent règlement.

En fonction du projet du candidat retenu, la reprise par la commune de ces canalisations et réseaux sera programmée, pour les dévier prioritairement sous l'emprise de la servitude d'accès à la parcelle AD 345.



6 – CONDITIONS PARTICULIERES

Condition suspensive

La promesse de vente sera consentie et acceptée sous la condition suspensive d'obtenir un permis de construire :

- en vue de la réalisation un bâtiment économique tel que précisé ci-dessus, à l'exception de tout bâtiment d'habitation
- dans le respect des règles du Plan Local d'Urbanisme.

- dans le respect des prescriptions du procès-verbal de recolement du 20 juillet 2022.

Absence de garantie de la commune

La vente est faite sans autre garantie de la part de la commune que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du terrain vendu, notamment l'état du sol et du sous-sol.

Financement de la réhabilitation du site par le Plan de relance

La présente opération de réhabilitation d'une friche industrielle étant aidée dans son ensemble dans le cadre du Plan de Relance par le Fonds Friches, et en application du régime des aides d'Etat, ce terrain à vocation économique **ne peut être cédé par la commune à un prix inférieur à 50 € HT/m².**

Approbation définitive de la cession

L'approbation définitive de la cession sera validée par le Conseil municipal, en fonction de l'avis rendu sur la valeur vénale des biens par le service France Domaines. L'acte de vente sera régularisé au plus tard dans les quatre mois suivant la délibération du Conseil.

Rédaction de la promesse de vente et de l'acte de vente

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de l'acte de vente soit Maitre Aurélie BONNEAU-VAUTRIN, notaire à Morteau, Résonance Notaires, 3 chemin des Pierres. Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que Maitre BONNEAU-VAUTRIN soit assistée d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

La signature définitive de l'acte de vente devra intervenir obligatoirement sur 2023.

Déchéance de la vente

A défaut du paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de vente, la ville peut poursuivre l'exécution du contrat par toutes voies légales, ou prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques.

7 – VISITES ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Les candidats désirant visiter le terrain doivent en formuler la demande par courriel à Madame la Directrice Générale des Services (valerie.lamanthe@morteau.org).

Les candidats peuvent également demander sur la même adresse courriel toute information complémentaire se rapportant au terrain ou aux modalités de présentation des candidatures.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en remettant une offre ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part.

II – PRESENTATION DES CANDIDATURES

<h3>1 – GENERALITES SUR LES CANDIDATURES</h3>

Forme juridique des candidats :

Seules les sociétés ou autres personnes morales sont admises à présenter une offre.

Langue des documents :

La lettre de candidature contenant l'offre doit être rédigée en français et signée par le représentant du candidat, sociétés ou autres personnes morales, et être accompagnée des documents (en français ou avec leur traduction) précisés au paragraphe ci-dessous.

Unité monétaire de l'offre :

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro, et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit et taxe.

Durée de validité de l'offre :

L'offre de contracter pour la totalité du terrain et dans les objectifs du présent règlement est ferme, non modifiable, sans condition suspensive autre que l'obtention du permis de construire, et ne peut être rétractée jusqu'à la réception, par le candidat, d'une lettre de la commune de Morteau, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

Modalités de transmission de l'offre :

La transmission des offres doit être effectuée en un exemplaire papier et un envoi dématérialisé, strictement identiques dans leur contenu.

L'exemplaire papier est transmis sous pli cacheté portant les mentions en gros caractères : « Candidature à l'acquisition du terrain communal 1 rue Sous le Bois – Ne pas ouvrir par le service courrier ».

L'offre du candidat et les documents complémentaires sollicités seront contenus dans une enveloppe cachetée au nom du candidat, et incluse dans l'enveloppe d'envoi en mairie.

Ces plis seront soit transmis par voie postale par lettre recommandée avec avis de réception en mairie de Morteau (BP 53095 – 25503 Morteau cedex), soit remis directement contre récépissé au secrétariat général de la mairie de Morteau. La date de réception fera foi pour la participation à cet appel à candidatures.

L'envoi dématérialisé sera réalisé, au plus tard pour le jour de réception en mairie de l'exemplaire papier sous pli cacheté, via la plateforme Wetransfer à l'adresse courriel valerie.lamanthe@morteau.org.

2 – CONTENU DE L'OFFRE

Pour être valable, l'offre devra contenir :

- Lettre d'engagement du candidat avec proposition financière d'acquisition du terrain, en euros hors taxes. Il est précisé que le paiement du prix devra être effectué comptant en totalité le jour de réalisation de l'acte authentique de cession, et que le candidat retenu acquittera également, le jour de la signature, l'ensemble des taxes et droits de mutation se rapportant à la vente, frais de notaires inclus.
- Une esquisse du plan de masse du ou des bâtiment(s) économique(s) envisagé(s). Cette esquisse permettra en particulier de connaître la répartition indicative de la surface de plancher et le fonctionnement du bâtiment, les éléments techniques spécifiques à l'accueil des entreprises industrielles, les accès et stationnements associés, les principes d'insertion urbaine. Toute demande de permis modificatif sera refusée si elle met en cause les qualités du projet.
- Une note synthétique (1 page maximum) sur la prise en compte des prescriptions du présent règlement et du procès-verbal de recolement. Cette note pourra préciser les procédés constructifs envisagés, les matériaux prévus, les engagements qualitatifs sur le suivi de chantier...
- Les modalités précises et détaillées des préalables administratifs éventuels et du financement de l'opération par le candidat.
- Une estimation du prix de cession ou de location des espaces construits aux futurs occupants, entreprises en cours de création, jeunes entreprises ou organismes de formation.
- La nature des partenariats éventuels du candidat pour la réalisation de l'opération.

3 – DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES A L'OFFRE

Les candidats devront fournir obligatoirement, en accompagnement de leur offre, les informations suivantes, exprimées en français ou avec leur traduction associée :

- dénomination, nom du groupe le cas échéant, capital social, siège social, coordonnées postales, téléphoniques et internet,
- domaine ou secteur principal d'intervention,
- nom du (ou des) dirigeant(s), nom des représentants légaux ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s), délégation de pouvoir du signataire de l'offre. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre,
- extrait Kbis
- surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années, avec précision de la part du chiffre d'affaires concernant les activités liées à l'immobilier d'entreprises,
- présentation synthétique des équipes engagées dans l'opération
- savoir-faire et expérience professionnels : présentation de trois réalisations similaires ou proches de celle objet des présentes auxquelles le candidat a participé au cours des 5 dernières années, en précisant leur nature et dimensions, leur montant, la nature et

- le niveau de la participation, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées, la nature de l'occupation des bâtiments réalisés,
- le candidat acquéreur pourra également, s'il le souhaite, joindre une note d'intention (1 page A4 max) précisant ses motivations et/ou des spécificités de son offre (engagements environnementaux, patrimoniaux, RSE ...)

4 – DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES

Les candidats sont invités à transmettre leur candidature en version papier et dématérialisée au plus tard **le 28 février 2023 à 17 h 00**.

Les plis réceptionnés en mairie après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

III – FINALISATION DE LA CONSULTATION

1 – CHOIX DU CANDIDAT

La commune de Morteau choisit librement l'offre retenue, parmi celles parvenues dans les délais et selon les modalités décrites ci-dessus.

Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse, sous réserve qu'elle respecte les objectifs et engagements décrits dans le présent règlement. La commune apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements, la qualité du projet et son intégration dans l'environnement urbain local.

La commune se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, avec les candidats initiaux ou dans le cadre d'une nouvelle consultation.

La commune n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué, qui sera tenu de toutes les obligations contractées solidairement avec l'acquéreur initial.

2 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour régler par amiable tout litige concernant l'exécution du présent règlement de consultation.

Le cas échéant, le tribunal administratif de BESANCON (25 000) est compétent pour les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent règlement.