



CENTRE DE VIE ENFANTINE

**PARCELLE N° 87 - CUGY - ATTRIBUTION D'UN TERRAIN EN DROIT DE SUPERFICIE
POUR LA REALISATION ET L'EXPLOITATION D'UNE STRUCTURE D'ACCUEIL
PRESCOLAIRE ET PARASCOLAIRE DANS LA FERME EXISTANTE**

APPEL D'OFFRE A INVESTISSEURS

REGLEMENT ET CAHIER DES CHARGES



Vue 3D sud de l'avant-projet (à titre indicatif) - source : BO Architectes

TABLE DES MATIERES

1.	INTRODUCTION.....	3
2.	DESCRIPTION DU PROJET.....	3
2.1.	Le site.....	3
2.2.	Les données de base.....	4
2.3.	Le projet.....	5
2.4.	Droit à bâtir.....	5
2.5.	Délais et modalités.....	5
3.	DROIT DE SUPERFICIE	6
3.1.	Coût de la construction et impenses d'amélioration.....	6
3.2.	Obligation de l'investisseur.....	6
3.3.	Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public.....	6
3.4.	Redevance.....	7
3.5.	Entrée en possession.....	7
3.6.	Sites contaminés.....	7
3.7.	Responsabilité de l'investisseur.....	7
3.8.	Droit de contrôle.....	7
3.9.	Contributions diverses.....	7
4.	RÈGLEMENT DE L'APPEL D'OFFRE.....	8
4.1.	Organisation.....	8
4.2.	Déclaration d'intention du Maître d'Ouvrage.....	8
4.3.	Type de procédure.....	8
4.4.	Publication.....	9
4.5.	Acceptation des clauses.....	9
4.6.	Langue officielle.....	9
4.7.	Contenu du dossier d'appel d'offre.....	9
4.8.	Déroulement de la procédure et calendrier général intentionnel.....	9
4.9.	Consultation des documents.....	10
4.10.	Visite des lieux.....	10
4.11.	Questions et réponses.....	10
5.	CANDIDATURE.....	10
5.1.	Qualité pour postuler.....	10
5.2.	Obligations.....	11
5.3.	Qualités recherchées.....	11
5.4.	Retour des offres.....	11
5.5.	Documents à remettre avec l'offre.....	11
5.6.	Développement du projet.....	12
5.7.	Indemnisation des candidats.....	12
5.8.	Vérification.....	12
5.9.	Offres partielles.....	12
5.10.	Variantes.....	12
5.11.	Ouverture des offres.....	13
5.12.	Validité de l'offre.....	13
5.13.	Analyse des offres.....	13
5.14.	Communication.....	14
5.15.	Propriété intellectuelle.....	14
5.16.	Dossiers de candidature.....	14
5.17.	Voies de recours.....	14
6.	CONDITIONS CONTRACTUELLES.....	14
6.1.	Organisation du partenariat.....	14
6.2.	Conditions liées au droit de superficie.....	14
6.3.	Droits et obligations.....	14
6.4.	Frais d'acquisition.....	14
6.5.	Confidentialité.....	14
6.6.	Revendication.....	15
6.7.	Clause de sortie.....	15
6.8.	Droit applicable et for juridique.....	15

7. SIGNATURE DU CANDIDAT15

1. INTRODUCTION

Pour répondre aux besoins de l'accueil parascolaire et scolaire, la Municipalité de Cugy a procédé à l'inventaire des besoins en matière d'accueil de la petite enfance.

En regard des différentes études menées, tant sur l'évolution démographique que sur les nouveaux besoins selon le nouvel article constitutionnel 63a sur l'école à journée continue adopté par le peuple vaudois en 2009, la Municipalité a l'intention d'offrir à la population **un nouveau centre de vie enfantine comprenant 96 places en UAPE + 44 places en garderie**

La Commune de Cugy a acquis la parcelle n° 87 dans le but de transformer le bâtiment actuel pour accueillir une structure de vie enfantine. De plus, selon le futur règlement régissant cette parcelle, une réserve constructible de 1470 m² de surface brute de plancher est disponible en plus de la surface prévue pour le centre de vie enfantine dans le bâtiment existant. Cette réserve constructible est destinée à la construction d'un futur bâtiment scolaire pour le cas où les besoins devaient être avérés à l'avenir.

Afin de mener à bien cette opération, la Municipalité de Cugy souhaite s'adresser à un investisseur, constructeur, exploitant, (ci-après l'investisseur) qui se verra attribuer une servitude de droit de superficie constituée en droit distinct et permanent auprès du Registre foncier sur la portion de la parcelle 87 abritant la ferme existante et ses abords immédiats destinée à accueillir le centre de vie enfantine. L'investisseur aura l'obligation de réaliser la transformation de la ferme précitée, en collaboration avec la Commune et les futurs utilisateurs, soit l'association EFAJE (Entraide Familiale et Accueil de Jour des Enfants). La commune sera au bénéfice d'un bail de longue durée qu'elle remettra en sous-location à l'EFAJE, en tant qu'exploitante spécialisée du centre de vie enfantine.

2. DESCRIPTION DU PROJET

2.1. Le site

Le site de Derrey Velaz est divisé en deux parcelles : la parcelle RF n° 1101 d'une surface de 8'336 m² et la parcelle RF n° 87 propriété de la commune de Cugy d'une surface de 4'500 m², soit une surface totale de 12'836 m², délimitée au Nord par la route de la Bérellaz, à l'Est par le chemin du Verger, et au Sud par le chemin de la Chavanne. Les parcelles précitées sont situées actuellement en zones intermédiaires, considérées au sens du plan directeur cantonal, comme zones agricoles. Un dossier a été déposé auprès du SDT, afin de modifier l'affectation de la parcelle RF n° 87 en zone d'utilité publique. Par courrier du 10 avril 2018, le SDT a communiqué avoir terminé son examen préalable et a approuvé le projet de changement d'affectation précité. La procédure de mise à l'enquête a débuté le 17 avril 2018. Afin d'entériner le changement d'affectation planifié, il est prévu que le conseil communal de Cugy statue sur le préavis relatif à la modification partielle du Plan général d'affectation de la commune d'ici fin juin 2018.

L'objet du présent appel d'offre se situe sur la partie sud de la parcelle 87, d'une surface de 4'500 m², appartenant à la Commune de Cugy. Cette parcelle comprend :

- Habitation et rural n° d'assurance ECA 157 de 416 m²
- Un garage n° d'assurance ECA 189 de 32 m²
- Accès, place privée de 518 m²
- Jardin de 383 m²
- Champ, pré, pâturage de 3'983 m²

La Commune de Cugy accordera un droit de superficie à l'investisseur adjudicataire. Cette servitude sera inscrite au Registre foncier comme immeuble à titre de droit distinct et permanent (DDP).

Ce droit de superficie sera accordé pour une durée de **30 ans** dès la date de dépôt de la réquisition de servitude au Registre Foncier.

Le bâtiment ECA 157 est classé « maison paysanne » avec une note de 4 au recensement architectural du service des monuments et sites (M&S) du Canton de Vaud.

Les immeubles deviendront propriété de l'investisseur.



2.2. Les données de base

- L'indice d'utilisation du sol est déterminé par le règlement cité précédemment (soit une surface brute de plancher utile de l'ordre de 2'670 m², dont 1200 m² sont réservés au projet à mettre en œuvre.
- L'affectation sera obligatoirement conforme au règlement et cahier des charges constitués des pièces du présent dossier ;
- Les surfaces locatives faisant l'objet du droit de superficie seront louées à un prix net maximal de **Fr. 260.- /m²/an**, coûts du terrain, de la construction et des aménagements extérieurs compris ;
- Le loyer sera indexé tous les 5 ans en regard de l'évolution de l'IPC.
- L'investisseur conclura un bail commercial avec la commune de Cugy, cette dernière sous-louant l'objet pris à bail à l'association EFAJE du Gros-de-Vaud en vue d'en assurer l'exploitation ;
- Les coûts de fonctionnement et de consommation suivants seront **à charge du locataire** :
 - ✓ Energie (électricité y compris communs, énergie primaire de chauffage et d'eau chaude)
 - ✓ Eau et épuration
 - ✓ Contrats d'entretien installations techniques liées à l'exploitation (équipements d'exploitation cuisine, traitement d'eau y compris consommables)
 - ✓ Conciergerie intérieure
 - ✓ Entretien des aménagements extérieurs, déneigement y compris les consommables,
 - ✓ Assurance RC locataire
 - ✓ Assurance ECA mobilière et chose confiée
 - ✓ Taxe épuration, et traitement des déchets
 - ✓ Détartrage de boiler
- Les coûts de fonctionnement **à charge de l'investisseur** sont : ;
 - ✓ Contrats d'entretien installations techniques liés au fonctionnement du bâtiment (chauffage, boiler, ramoneur, ventilation)

- ✓ Assurance RC immeuble
- ✓ Assurance Bâtiment (dégât d'eau, bris de glace)
- ✓ Assurance ECA immeuble
- ✓ Impôt foncier
- ✓ Honoraires de gérance comptable

- Sont également à charge de l'investisseur, les coûts d'investissement dans le cadre de l'entretien extraordinaire du bâtiment de telle manière à garantir le bon usage de la chose louée et du bâtiment. A cet effet, l'investisseur soumettra pour approbation à la Commune un plan d'investissement initial sur 30 ans, puis révisé tous les 5 ans.

Les constructions autorisées sont déterminées sur la base du RGATC – zone d'utilité publique et du cadre défini par celui-ci ; l'investisseur s'engagera à en respecter les conditions et le cahier des charges.

L'investisseur s'engagera en outre à respecter les critères de construction selon les pièces du présent dossier d'appel d'offres, en garantissant en particulier une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental.

2.3. Le projet

Le projet prévoit de transformer la ferme existante pour y réaliser un centre de vie enfantine comprenant une UAPE de 96 places et une garderie de 44 places, selon les plans d'avant-projet faisant partie du présent dossier d'appel d'offres, ainsi que les aménagements extérieurs.

L'organisation des aménagements extérieurs sera planifiée de manière à pouvoir permettre, dans le futur, la construction d'un bâtiment scolaire sur le solde de la surface de la parcelle RF n°87.

2.4. Droit à bâtir

La parcelle n° 87 de la Commune de Cugy permettrait de contenir la construction d'un centre de vie enfantine d'environ 1'200 m² de surface brute de plancher (projet de référence au présent cahier des charges) + d'un futur bâtiment scolaire de 1'470 m² de surface brute de plancher.

2.5. Délais et modalités

L'investisseur planifiera lui-même l'ensemble des phases du développement, du projet à la mise en exploitation, soit :

- Phase 4.32 Projet de l'ouvrage
- Phase 4.33 Procédure de demande d'autorisation
- Phase 4.41 Appel et comparatif d'offre, adjudication
- Phase 4.51 Projet d'exécution
- Phase 4.52 Exécution de l'ouvrage
- Phase 4.53 Mise en service, achèvement
- Phase 4.61 Fonctionnement
- Phase 4.63 Maintenance

Au terme de chaque phase, l'investisseur devra établir un rapport de fin de phase, à transmettre pour approbation à la Commune de Cugy.

Lors de la phase d'appel d'offres pour exécuter les travaux, l'investisseur est engagé au devoir d'information vis-à-vis de la commune. Dans ce sens, il établira la liste des mandataires et entreprises et la soumettra pour approbation à la commune de Cugy

Dès la décision d'attribution du présent marché, l'investisseur entreprendra toute démarche utile à l'obtention de l'autorisation de construire nécessaire. Le dépôt du dossier pour obtenir l'autorisation de construire devra intervenir au plus tard dans les 2 mois dès la signature du contrat.

La Commune de Cugy s'engage à transmettre à l'investisseur toutes les informations et documents utiles à la mise en œuvre de ce qui précède et à concourir aux démarches pour lesquelles sa participation est avantageuse pour le bon avancement du projet.

3. DROIT DE SUPERFICIE

3.1. Coût de la construction et impenses d'amélioration

L'investisseur fera connaître et fournira à la Commune de Cugy, avant d'entreprendre les travaux et pièces justificatives à l'appui :

- Le coût de ceux-ci qu'elle prévoit pour la transformation de la ferme ;
- Dans le délai de 6 mois après l'achèvement des travaux, le coût réel de la construction, de ses parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la commune ;
- Le revenu locatif net, les charges courantes du propriétaire et autres variables financières liées à l'opération, et faire l'objet d'un engagement à le respecter une fois les travaux terminés.

3.2. Obligation de l'investisseur

Pendant toute la durée du droit, l'investisseur s'engagera à :

- a) Respecter les objectifs définis par la Commune de Cugy ;
- b) À donner à bail à la commune de Cugy au prix convenu dans le plan locatif le bâtiment une fois transformé en centre de vie enfantine ;
- c) Payer à la commune la redevance due en lien avec le droit de superficie ;
- b) Ne pas changer l'affectation des bâtiments, sous réserve de l'accord écrit de la Commune de Cugy et de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;
- c) Respecter les exigences qui sont posées par le plan général d'affectation de la commune en ce qui concerne la parcelle RF n°87 ;
- d) Dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans le dossier du présent appel d'offres ;
- e) Entretien convenablement les constructions, leurs parties et installations techniques intégrantes, leurs aménagements extérieurs et les terrains grevés ;
- f) Ne pas interrompre durablement l'occupation des structures dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservé ;
- g) Soumettre à l'approbation de la superficiante, conformément au présent règlement, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique ;
- h) Faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent règlement ;
- i) Ne pas grever le droit de superficie de gages sans l'autorisation préalable du propriétaire ;
- j) Ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ;
- k) Disposer d'une couverture d'assurance suffisante en matière de responsabilité civile.

3.3. Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public

La Commune se réserve le droit de mettre un terme de manière anticipée au DDP pour des raisons d'intérêt public.

Le cas échéant, l'investisseur fera valoir une indemnité de résiliation anticipée qui sera mentionnée spécifiquement dans les documents de l'offre du candidat.

L'annonce du retour anticipé devra être signifiée par la Commune au moins trois ans avant les échéances indiquées ci-dessus.

3.4. Redevance

Le montant de la rente proposée pour l'octroi et la jouissance du DDP devra être mentionné précisément dans l'offre du candidat. Le montant minimum de la rente est fixé par la commune de Cugy à CHF 34'000.- par an.

Le paiement de la redevance interviendra à l'avance, le 1^{er} janvier de chaque année, la première fois prorata temporis, dès la mise en jouissance. Un intérêt de retard de 5% l'an sera dû par l'investisseur dès l'échéance.

La redevance sera adaptée tous les deux ans, selon l'indice suisse du prix de la consommation. Il est précisé ici, que la rente ne pourra en aucun cas être adaptée à la baisse. L'indice de référence étant celui correspondant à la première mise en location.

Relativement au droit de superficie, l'investisseur consent d'ores et déjà à l'inscription d'une sûreté financière sous forme de garantie en faveur de la propriétaire, d'un montant correspondant à trois annuités soit au minimum CHF100'000.-, afin de garantir le paiement de la redevance.

3.5. Entrée en possession

La prise de possession aura lieu au jour de la constitution du droit de superficie.

Le terrain grevé sera mis à disposition dans son état actuel, réputé connu de l'investisseur, libre de tous gages immobiliers et de tout bail.

En dérogation à l'article 197 CO, la Commune de Cugy n'assumera aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement.

La Commune de Cugy n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction et de l'exploitation du terrain grevé par les investisseurs.

3.6. Sites contaminés

La Commune de Cugy déclare qu'à ce jour, elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet de la ferme, ni au sujet du terrain où il se situe et, en particulier, que la parcelle objet de la présente convention ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés.

Les frais liés à un éventuel assainissement sont à la charge de l'investisseur.

3.7. Responsabilité de l'investisseur

L'investisseur assumera seul toutes les obligations et responsabilités de droit privé lui incombant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et responsabilités de droit privé découlant pour lui des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Il répondra à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage au sens des articles 679 et 684 CC.

3.8. Droit de contrôle

La Commune de Cugy se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour s'assurer du respect du présent acte.

3.9. Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public dues en raison des droits réels sur les bâtiments seront à la charge de l'investisseur.

4. RÈGLEMENT DE L'APPEL D'OFFRE

4.1. Organisation

4.1.1 Maître d'ouvrage

Nom : **Commune de Cugy**
Adresse : Rue du Village 13
Case Postale 27
1053 Cugy
Représentée par : Thierry Amy Syndic
Patrick Csikos Secrétaire municipal

4.1.2 Organisateur de la procédure

Nom : **Fragnière Partenaires Sàrl**
Adresse : Route de Chavannes 9
1007 Lausanne
Représentée par : Pierre Fragnière

4.2. Déclaration d'intention du Maître d'Ouvrage

La commune de Cugy a l'intention de confier un droit de superficie pour la réalisation et l'exploitation d'une structure d'accueil pré et parascolaire au lauréat choisi à l'issue de la présente procédure.

La concrétisation de l'intention de l'organisateur dépendra notamment d'un accord sur les conditions du contrat de droit de superficie.

La désignation d'un lauréat, et donc la signature d'une promesse de constitution d'un DDP, est notamment soumise aux conditions suspensives suivantes :

- L'approbation par le Conseil communal de la constitution d'un DDP (ou d'une promesse de DDP) sur la parcelle RF n°87.
- L'approbation finale de la modification du Plan général d'affectation de la Commune par le DTE ;
- L'approbation du Conseil d'Etat quant à la compensation des surfaces SDA de la parcelle RF n° 87 par la réserve cantonale ;
- Respect de ses engagements conformément au présent Règlement et cahier des charges par le candidat sélectionné.

La commune de Cugy se réserve le droit de renoncer purement et simplement à la poursuite de la procédure d'appel d'offres, sans avoir à en indiquer les motifs. Dans ce cas, les candidats n'auront pas droit à une quelconque indemnité.

4.3. Type de procédure

Le type de procédure choisi est une **procédure ouverte à un tour**, non soumise aux dispositions légales relatives à l'attribution des marchés publics.

4.4. Publication

Les publications se feront exclusivement par l'intermédiaire du site internet SIMAP.

4.5. Acceptation des clauses

La mise en œuvre de l'appel d'offres et l'inscription des candidats implique pour l'organisateur, le groupe d'évaluation et les concurrents, l'acceptation des clauses du présent règlement, cahier des charges technique ainsi que tous les documents fournis en annexes. Les réponses aux questions traitées dans le cadre de la procédure feront partie intégrante des conditions.

4.6. Langue officielle

La langue officielle est le français. Cette condition est notamment applicable aux questions posées par les concurrents et aux textes figurant sur les documents qu'ils remettront en vue de l'adjudication.

4.7. Contenu du dossier d'appel d'offre

Les documents suivants sont remis aux concurrents :

- Le présent règlement et cahier des charges.
- Annexe 1 : Descriptif technique de la construction
- Annexe 2 : Descriptif des locaux et de leur équipement
- Annexe 3 : Plans du projet de transformation et agrandissement
- Annexe 4 : Données du projet, plan cadastral, projet de modification partielle du plan général d'affectation de la commune de Cugy, Règlement général sur l'aménagement du territoire et des constructions de la commune de Cugy
- Annexe 5 : Directives préscolaires et parascolaires
- Annexe 6 : Préavis politique
 - Préavis municipal n° 51-2016 – Demande d'octroi d'un crédit pour financer l'achat de la parcelle 87/Cugy
 - Préavis municipal n° 52-2016 – Demande d'octroi d'un crédit pour l'étude de l'aménagement d'une infrastructure parascolaire et préscolaire dans un bâtiment existant
 - Préavis municipal n° 12-2018 – Demande de modification partielle du Plan général d'affectation (MPGA) de la commune de Cugy en vue d'affecter la parcelle RF n° 87, actuellement affectée à la zone intermédiaire, à la zone de construction d'utilité publique
- Annexe 7 : Statut juridique de la parcelle, extrait du RF
- Annexe 8 : Expertises immobilière, amiante
- Annexe 9 : Répartition des charges et tâches dans le déroulement du projet
- Annexe 10 : Modèle de plan financier
- Annexe 11 : Planning intentionnel de la Commune de Cugy

4.8. Déroulement de la procédure et calendrier général intentionnel

La procédure se déroulera selon les étapes suivantes :

1	Décision du Conseil communal sur le préavis relatif à la promesse de constitution de DDP sur la parcelle RF n°87	27.09.2018
2	Lancement de la procédure d'appel d'offres à investisseurs via SIMAP	15.10.2018
3	Fin du délai de recours à la CDAP ainsi que du délai référendaire relatif à la décision du DTE approuvant la modification partielle du Plan général d'affectation de la commune	31.10.2018
4	Entrée en force de la modification partielle du Plan général d'affectation de la commune	31.10.2018

5	Transmission des questions par les candidats	31.10.2018
6	Réponses aux questions	10.11.2018
7	Remise des dossiers de candidature	15.12.2018
8	Évaluation des candidatures	31.12.2018
9	Auditions des candidats pré retenu	15.01.2019
10	Désignation du lauréat par la Municipalité	31.01.2019
11	Dépôt de la demande d'autorisation de construire par le candidat (au plus tard) TO + 2 mois	31.03.2019
12	Signature de la promesse de constitution de DDP	15.07.2019
13	Lancement des appels d'offres par l'investisseur	31.03.2019
14	Retour des offres, analyses, et adjudications	Mai 2019
15	Autorisation de construire en force (estimé)	Juin 2019
16	Début des travaux (au plus tard) Durée des travaux estimée 10-12 mois	Septembre 2019
17	Signature de l'acte de constitution d'un DDP	Mars 2020
18	Livraison de l'ouvrage	Août 2020

4.9. Consultation des documents

L'ensemble des documents nécessaires à l'établissement des dossiers de candidature est contenu dans les documents fournis.

4.10. Visite des lieux

Une visite du site et des constructions est organisée dans le cadre de cette procédure, celle-ci étant laissée à l'appréciation de chacun des candidats. Cependant, le candidat ne pourra pas par la suite prétendre ignorer les conditions locales et l'état des bâtiments. Une unique visite est prévue le 25 octobre 2018.

4.11. Questions et réponses

Les questions éventuelles devront être formulées par écrit et transmises par internet sur le site de SIMAP dans le délai fixé dans le calendrier de la procédure indiqué au § 4.8. Les questions et les réponses seront adressées à l'ensemble des candidats par l'intermédiaire du site SIMAP. Aucune question ne sera traitée par un autre créneau que SIMAP.

5. CANDIDATURE

5.1. Qualité pour postuler

5.1.1. Organisation interne

La candidature peut être soumise par un candidat seul ou par une équipe dont les membres s'engagent à s'associer en vue de mener le projet (consortium). Si tel est le cas, le dossier de candidature présentera l'équipe et ses références ainsi que l'organisation envisagée.

L'organisation interne du candidat ou de l'équipe devra permettre la mise en place d'un partenariat pérenne et sur une durée de 30 ans avec la Commune de Cugy. Le dossier décrira le mode d'organisation prévu, tant en ce qui concerne la réalisation des bâtiments que sa gestion ultérieure.

Le candidat désignera un représentant unique comme interlocuteur privilégié auprès de la Commune de Cugy.

5.1.2. Structure juridique

La structure juridique du candidat sera également présentée. Les entités à buts lucratifs sont autorisées à remettre une offre.

5.1.3. Siège

Seules les entités ayant leur siège en Suisse et habilitées au regard du droit suisse à être bénéficiaire d'un DDP pourront être retenues. L'offre du candidat ne respectant pas cette condition sera écartée du marché.

5.2. Obligations

Le futur investisseur s'engage à :

- Mettre en place un groupe de pilotage comprenant au minimum deux membres de la Municipalité et 1 représentant de l'Association EFAJE Gros-de-Vaud.
- Ne faire appel qu'à des entreprises respectant les conventions collectives professionnelles en vigueur.
- Procéder aux études de projets et d'établir le dossier de demande d'autorisation en conformité avec l'esprit du projet du présent appel d'offres.
- Réaliser les ouvrages avec des matériaux de qualité et respectueux du développement durable.
- Respecter l'ensemble des directives, recommandations en vigueur au moment du développement du projet pour des constructions destinées à recevoir du préscolaire et parascolaire.
- Déposer un dossier de demande d'autorisation de construire recevable et respectant les réglementations en vigueur, selon le calendrier indiqué au § 4.8.

5.3. Qualités recherchées

La mise en œuvre du projet doit répondre aux objectifs définis dans les différents documents du présent appel d'offre.

Outre une solidité financière démontrée, le bénéficiaire du droit de superficie doit s'engager à réaliser des locaux de conception efficace économiquement et respectant entièrement le programme des locaux. Le projet devra s'inscrire dans un concept de développement durable.

5.4. Retour des offres

Le dossier de candidature doit parvenir à l'adresse mentionnée au point §3.1.1, avant 11h00 à la date indiquée sous §3.9, sous pli fermé, portant les mentions suivantes : **NE PAS OUVRIR - Projet « Centre de vie infantine de Cugy » - Appel d'offres à investisseurs**

Le candidat est seul responsable de l'acheminement et du dépôt de son offre dans le délai et à l'endroit indiqué. Le cachet de la poste ne fait pas foi.

5.5. Documents à remettre avec l'offre

5.5.1. Caractéristique du candidat

Le candidat remettra les documents décrits ci-dessous pour présenter sa société, son organisation juridique, ses références détaillées, ses statuts et chartes. Nombre de pages illimité.

Par la présentation des documents suivants, le candidat doit démontrer ses capacités à s'inscrire dans une démarche de service public

Document 1 : Présentation du candidat avec son statut juridique et process d'audit professionnel

Document 2 : Champ d'activité et références de Partenariat Public-Privé

Document 3 : Description et provenance des ressources financières – propres et étrangères

5.5.2. Offre technique du candidat

Le candidat présentera l'esprit dans lequel il envisage de travailler avec la Commune de Cugy dans le cadre spécifique du présent appel d'offre. Il décrira ses spécificités, objectifs et intentions d'un point de vue social, environnemental et économique. Il exposera également le processus qu'il entend mettre en place pour assurer le développement, la réalisation et l'exploitation du projet.

De plus, le candidat fournira un plan financier, établi sur le modèle proposé, qui mettra en évidence les engagements et ressources financières qu'il entend mobiliser.

Enfin, il présentera une proposition de contrat de bail à loyer pour les surfaces liées à l'exploitation.

5.5.3. Offre financière du candidat

Le candidat présentera son offre financière qui portera sur les variables suivantes :

Montant de la redevance annuelle qu'il propose de payer à la Commune de Cugy pour le droit de superficie (DDP)

Proposition de valeur de « retour » en fin de durée du DDP, que la commune de Cugy devra payer pour prendre possession du bâtiment objet du DDP

Proposition de condition financière que la commune de Cugy devrait payer pour une interruption du contrat avant l'échéance du DDP (condition d'Exit)

5.6. Développement du projet

Le candidat prendra à sa charge le développement et la réalisation du projet à partir de la documentation du présent AO afin d'être en mesure de déposer une requête en autorisation de construire conforme à l'avant-projet et à la législation en vigueur dans un délai maximum de 2 mois à compter de la signature de la promesse de constitution du DDP par la Municipalité sous réserve de demande complémentaire éventuelle de la Commune de Cugy.

5.7. Indemnisation des candidats

Les prestations fournies pour l'établissement du dossier de candidature ne donnent droit à aucune indemnité ou rémunération.

5.8. Vérification

Le candidat autorise la Municipalité de Cugy et/ou ses mandataires à vérifier toutes les données mentionnées dans le dossier de candidature.

5.9. Offres partielles

Non admises.

5.10. Variantes

Le candidat devra impérativement répondre aux conditions énoncées. Toutefois il pourra, en annexe, proposer des variantes en complément à la proposition de base.

5.11. Ouverture des offres

L'ouverture des offres n'est pas publique.

5.12. Validité de l'offre

Le soumissionnaire est lié à son offre pour une durée de 12 mois.

5.13. Analyse des offres**5.13.1. Comité d'évaluation et jury**

Le comité d'évaluation sera composé de :

M. Thierry Amy	Syndic,
Mme Christine Rais-Elmimouni	Municipale,
M. Jean-Pierre Sterchi	Municipal,
M. Pierre Fragnière	Organisateur de la procédure
Mme Christine Zingg	Architecte et urbaniste, membre de la Commission d'urbanisme de la commune de Cugy
M. Simon (EFAJE)	Expert indépendant.

5.13.2. Évaluation

L'évaluation des offres sera réalisée par le comité d'évaluation et se déroulera en 2 phases :

- Phase 1 : Contrôle de la conformité de l'offre (dossier complet, conditions de participation remplies, validité des documents remis).
- Phase 2 : Évaluation qualitative des offres.

5.13.3. Audition des candidats

L'organisateur se réserve le droit d'organiser des auditions des candidats, sans rémunération ou dédommagement pour ces derniers.

5.13.4. Critères d'évaluation

L'évaluation qualitative des offres tiendra compte des critères suivants :

Critères et éléments d'appréciation	Poids éléments d'appréciation	Poids du critère
1. Caractéristique du candidat <ul style="list-style-type: none"> - capacité à s'inscrire dans une démarche de service public - Profil général du candidat et process d'audit professionnel, champ d'activité et références en PPP - Ressources financières, propres et étrangères 	<p>10%</p> <p>10%</p> <p>10%</p>	30 %
2. Offre technique du candidat <ul style="list-style-type: none"> - Processus prévu pour assurer le développement, la réalisation et l'exploitation du projet - Organisation interne pour exécuter les travaux de la ferme - Plan financier prévu pour la présente opération 	<p>10%</p> <p>10%</p> <p>10%</p>	30 %

3. Offre financière du candidat <ul style="list-style-type: none"> - Montant de la redevance annuelle pour le DDP - Valeur de retour de l'objet à l'échéance du DDP - Condition financière en cas d'interruption de contrat avant l'échéance du DDP - Proposition de contrat de bail pour les surfaces concernées 	10% 10% 10% 10%	40%
--	--------------------------	------------

5.14. Communication

Le choix du lauréat sera communiqué par écrit aux candidats ayant envoyé un dossier.

5.15. Propriété intellectuelle

Les projets rendus deviennent propriété des organisateurs. Aucun dédommagement ne sera octroyé en cas de dégradation accidentelle ou malveillante d'un projet.

5.16. Dossiers de candidature

Les dossiers de candidature ne seront pas restitués au terme de la procédure.

5.17. Voies de recours

La décision du choix du candidat ne pourra pas faire l'objet d'un recours.

6. CONDITIONS CONTRACTUELLES

6.1. Organisation du partenariat

A l'issue de la procédure de sélection, le candidat retenu et la Municipalité de Cugy par son mandataire mettront au point les modalités de leur collaboration. Le cahier des charges ainsi que l'offre retenue engagent les partenaires.

6.2. Conditions liées au droit de superficie

Dans la première phase (développement du projet), le terrain sera mis à disposition de l'investisseur par le biais d'une promesse de constitution d'un droit de superficie. La réalisation du droit de superficie est subordonnée à des conditions décrites dans le présent document. Ce document doit également obtenir l'approbation formelle du Conseil communal.

6.3. Droits et obligations

L'association, sous quelque forme que ce soit, du candidat avec des personnes physiques ou morales non prévues initialement devra obtenir l'aval de la Municipalité. De même, dans l'hypothèse où un des membres d'un groupement devait renoncer, la Municipalité de Cugy se réserve le droit de mettre un terme à la collaboration avec les membres restants.

6.4. Frais d'acquisition

L'ensemble des frais et honoraires consécutifs à la promesse de constitution et à la constitution du DDP sont à la charge exclusive du bénéficiaire du DDP, notamment les droits d'enregistrement, les taxes, les droits de mutation, les impôts et frais d'obtention de pièces administratives ainsi que les honoraires du notaire (désigné par la Municipalité de Cugy) et, si nécessaire, du géomètre.

6.5. Confidentialité

La transmission à des tiers par l'investisseur d'informations relatives au projet n'est permise que dans le cadre de la bonne et fidèle exécution de son contrat.

Au surplus, l'investisseur s'engage à traiter de manière confidentielle les informations, notamment d'ordre économique, politique, financier, juridique ou fiscal dont il pourrait avoir connaissance en relation avec le projet ou sa structure.

L'investisseur s'engage à veiller à ce que ses collaborateurs et sous-traitants respectent également cette obligation.

De même, l'investisseur s'engage à ne pas transmettre aux médias quelque information que ce soit en relation avec le projet, sans l'accord exprès de la Municipalité de Cugy.

L'obligation de confidentialité susmentionnée perdure après la fin du contrat et pour un temps illimité.

6.6. Revendication

La non attribution du DDP ne donne droit à aucune indemnité.

La prolongation des délais convenus ne donne droit à aucune indemnité.

6.7. Clause de sortie

Jusqu'à la signature de la promesse de constitution du DDP, en cas de divergence insurmontable entre le lauréat et la Municipalité de Cugy, chaque partie pourra alors renoncer à ses engagements, sans que cela ne donne droit à des indemnités.

Ne constituent pas des divergences insurmontables les éléments connus par les parties, résultants des documents d'appel à la candidature, de la proposition du candidat, cas échéant précisés à l'issue de l'audition de celui-ci.

6.8. Droit applicable et for juridique

À défaut d'accord entre les parties, les litiges seront jugés par les tribunaux ordinaires. Le for se situe à Lausanne.

7. SIGNATURE DU CANDIDAT

Nom du candidat :

Date :

Signature :