

**Appel à manifestation d'intérêt concurrente
Article L2122-1-1 du code général des propriétés des
personnes publiques**

**55 RUE DE L'ABBAYE
-
EXPLOITATION DE VIGNES**

SOMMAIRE

Article 1 : Objet de la publicité.....	3
Article 2 : Activité autorisée	3
Article 3 : Désignation des modalités d'exercice de l'activité.....	4
Article 4 : Durée de l'occupation et cadre juridique général	4
Article 5 : Redevance d'occupation	6
Article 6 : Contraintes et obligations.....	6
Article 7 : Obligations et éléments à transmettre obligatoirement - Clause relative à l'obtention des statuts de récoltant vinificateur.....	7
Article 8 : Éléments à transmettre obligatoirement.....	10
Article 9 : Critères de jugement des offres	11
Article 10 : Modalités de réponse au présent avis.....	11
Article 11 : Conditions de recevabilité des offres	12
Article 12 : Questions posées aux candidats	12
Article 13 : Attribution directe de la convention d'occupation du domaine public.....	12
Article 14 : Négociations	12
Article 15 : Remises des offres finales	13
Article 16 : Indemnisation des candidats.....	14

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE ORGANISANT LA PROCEDURE

Mairie du Havre – Direction des Espaces verts
Bureau des Marchés – 15^{ème} Étage
1517 Place de l'Hôtel de ville
CS 40051
76084 LE HAVRE CEDEX

OU

marchespublicsDEV@lehavre.fr

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PUBLICITE :

La Ville du Havre souhaite mettre à disposition une emprise d'environ 700 mètres carrés, dans le cadre de la démarche de valorisation, située au 55, rue de l'abbaye au Havre, issue de la parcelle cadastrée section MI n° 06, dépendant du domaine public communal, pour la plantation, l'entretien et la culture de ceps de vigne. La collectivité assure une procédure de publicité destinée à la présentation d'offres concurrentes avant attribution d'une autorisation temporaire du domaine public. Voir plan de situation ci-joint.

Tout opérateur souhaitant présenter un projet est invité à présenter un dossier de candidature dans les conditions décrites ci-après. Cette procédure de publicité et de mise en concurrence vise à sélectionner de façon transparente l'occupant pour exercer une telle activité.

ARTICLE 2 : ACTIVITE AUTORISEE

Le bénéficiaire est autorisé à :

- Cultiver les 200 pieds de vignes de chardonnay, appartenant à la ville du Havre, mises à disposition, selon les pratiques respectueuses de l'environnement (sans produits phytosanitaires hormis ceux tolérés en agriculture biologique) ;
- Planter et entretenir de nouveaux ceps de vigne avec l'accord préalable de la Commune et du bureau des Douanes d'Angers;
- Réaliser des travaux de taille, de palissage, de désherbage manuel ;
- Installer des équipements légers et démontables (piquets, fils,...)
- Vendre les produits issus de la récolte.

⚠ Un état des lieux sera réalisé en présence de l'occupant retenu et du représentant de la ville avant le démarrage de l'activité.

ARTICLE 3 : DESIGNATION DES MODALITES D'EXERCICE DE L'ACTIVITE

L'exploitation des vignes se fera sans utilisation de produits phytosanitaires hormis ceux tolérés en agriculture biologique.

Le stationnement des véhicules appartenant à l'occupant ou à son personnel devra s'effectuer sur les parkings publics situés à proximité du site.

Afin d'accéder à cette emprise, le bénéficiaire disposera d'une entrée depuis la rue Corot. Ce site étant mutualisé, il ne pourra stocker ou déposer quelconque matériau hors de son emprise.

L'emprise mise à disposition fait partie d'un boisement qui est entretenu selon un plan de gestion. Les arbres sont protégés et devront être respectés. Des interventions programmées sont prévues et toute facilité doit être donnée pour permettre l'accès de l'équipe du patrimoine arboré de la Ville ou des entreprises dûment autorisées pour l'entretien de ces arbres.

Afin d'entretenir cet espace, l'occupant accédera à la parcelle selon les modalités préalablement convenues avec le responsable du site.

ARTICLE 4 : DUREE DE L'OCCUPATION ET CADRE JURIDIQUE GENERAL

L'autorisation d'occupation est consentie pour une durée de 10 ans.

La convention prendra effet à la date de sa notification à l'occupant, laquelle interviendra après signature entre les parties et transmission de l'acte au contrôle de légalité.

L'autorisation d'occupation est accordée à titre précaire et révocable et ne donne pas droit à une reconduction automatique en fin de durée.

L'occupant ne pourra en aucun cas prétendre à l'application de la réglementation des baux commerciaux. Aucun fonds de commerce ne peut être constitué sur l'emplacement occupé.

L'occupant ne pourra ainsi se prévaloir d'aucune réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation et quelque autre droit.

L'autorisation prend la forme d'une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels. Toute modification de la convention initiale devra faire l'objet d'un avenant. Les autorisations sont nominatives et ne peuvent être transférées. Toute sous-occupation partielle ou totale est interdite sans l'accord expresse et préalable de la ville du Havre.

A la fin du contrat, l'occupant devra laisser le terrain dans l'état où il se trouve avec les 200 pieds de vigne d'origine, sans pouvoir réclamer aucune indemnité. Les décors, embellissements et autres travaux devront être laissés en l'état, à moins que la ville, bailleur demande le rétablissement des lieux en leur état primitif, à ses frais. Les éventuels pieds de vigne rajoutés par l'occupant feront l'objet d'une négociation pour un éventuel rachat par la Ville du Havre.

RESILIATION ANTICIPEE POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

La ville du Havre peut mettre fin de manière anticipée à la convention pour tout motif d'intérêt général sous réserve du respect d'un préavis de six mois et sans que l'occupant ne puisse réclamer une quelconque indemnité pour quelle que cause que ce soit.

RESILIATION POUR FAUTE DE L'OCCUPANT

En cas de manquement grave de l'occupant aux stipulations de la convention, notamment en cas de non-respect des paiements des redevances et d'utilisation des biens contraires à leur affectation ou de cession des droits afférents à la convention ou sous-occupation non autorisée, la convention pourra être résiliée par la Ville sans aucune indemnité pour l'occupant.

Le manquement sera constaté par un agent des services de la Ville habilité ou par un huissier de justice et sera signalé à l'occupant par lettre recommandée. L'occupant disposera alors d'un délai de quinze jours à compter de la date d'envoi du courrier de mise en demeure pour se mettre en conformité. Passé ce délai, la convention pourra être résiliée par la Ville.

RESILIATION ANTICIPEE DE LA PART DE L'OCCUPANT

En outre, l'occupant qui souhaiterait mettre fin à la convention avant son terme ne pourra prétendre à aucune indemnité ni indemnisation au titre de la valeur non amortie des travaux réalisés et ce quel que soit le motif de la résiliation.

En cas de résiliation, l'occupant s'engage à adresser à la ville du Havre un courrier recommandé incluant un délai de préavis de trois mois.

RESILIATION POUR NON OBTENTION DES STATUTS DEMANDES

Dans l'hypothèse où l'occupant ne parviendrait pas à obtenir les statuts demandés à l'article 7, dans un délai de six mois à compter de la signature de la convention, ou si ce statut venait à être retiré ou suspendu par l'autorité compétente, la convention pourra être résiliée de plein droit par la ville, sans préavis ni indemnité, par simple notification écrite. L'occupant devra laisser en place les pieds de vignes, sans indemnité.

Cette résiliation prendra effet à la date de réception de ladite notification.

ARTICLE 5 : REDEVANCE D'OCCUPATION

En contrepartie de l'avantage que lui confère son droit d'occupation, l'occupant versera à la Ville du Havre, pour l'emplacement attribué, une redevance d'occupation annuelle.

Le montant de redevance d'occupation de cette parcelle d'une superficie de 700 mètres carrés est de : 336,00 € par an (0,48 €/m²/an), pour l'occupation du terrain et 200,00 € par an pour la mise à disposition des vignes soit un total de 536,00 € par an.

Cette redevance sera révisée annuellement sur la base de l'évolution des tarifs d'occupation du domaine public fixés par décision du Maire, uniquement en ce qui concerne la redevance d'occupation du terrain.

La redevance reste fixée à 200 euros par an pour la mise à disposition des vignes pendant toute la durée de la convention.

La redevance est acquittée annuellement d'avance entre les mains de Madame la trésorière principale de la Ville du Havre, par chèque bancaire ou postal établi à l'ordre du Trésor Public, dès présentation du titre de recette émis à cet effet par la Ville du Havre.

La redevance est due par l'occupant pour le site mis à sa disposition, peu importe que cette occupation soit ou non effective.

ARTICLE 6 : CONTRAINTES ET OBLIGATIONS

Le bénéficiaire s'engage à :

- Respecter les règles d'entretien et de sécurité de la parcelle, en toutes circonstances ;
- Tenir constamment les lieux en parfait état de propreté et d'hygiène, particulièrement au regard des normes sanitaires définies par les textes réglementaires en vigueur et des remarques ou injonctions qui pourraient lui être adressées par les services de contrôle compétents de l'Etat et de la Commune,
- Assurer le nettoyage, le déblayage et le débroussaillage du terrain (maintenir la parcelle propre et accessible) ;
- Ne pas utiliser, ni stocker des produits phytosanitaires hormis ceux tolérés en agriculture biologique ;
- Ne pas installer de panneaux publicitaires sur l'emprise mise à disposition ;
- Ne pas exercer d'activité de restauration et de consommation de boissons alcoolisés ;

- Procéder à des analyses de sols et prendre en compte les données environnementales (orientation, topographie,...) afin d'aménager le site de manière optimale. Du fait de la configuration des lieux, il faudra veiller à gérer la stabilité des sols ;
- Exercer son activité sous sa responsabilité exclusive et, le cas échéant, assurer ses biens propres. Il s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité civile et s'assurera notamment contre les dommages susceptibles d'intervenir du fait de ses activités sur l'emplacement occupé. Il est seul responsable vis-à-vis des tiers. Il devra fournir chaque année, avant le début de l'occupation, les attestations d'assurances des polices ainsi souscrites. La police d'assurance comportera une clause de renonciation à tout recours tant du bénéficiaire que de ses assureurs contre la Ville du Havre.
- Être seul responsable des dommages qui proviennent du fait de ses propres installations et équipements.
- Ne pas occasionner de gêne à la circulation, aux usagers du site et aux propriétés riveraines ni à leurs occupants notamment en termes de nuisances sonores ;
- Procéder, avant l'installation, à la déclaration de sa plantation auprès des services de France Agrimer. Il transmettra à la Ville une copie de ces documents. Cet espace destiné à la plantation de vignes devra être entretenu comme tel. Cette destination des lieux devra être respectée pendant toute la durée de la mise à disposition.

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS ET ELEMENTS A TRANSMETTRE OBLIGATOIREMENT – CLAUSE RELATIVE A L'OBTENTION DES STATUTS DE RECOLTANT VINIFICATEUR

La personne qui remportera l'appel à projet doit obtenir le statut de "récoltant vinificateur commercialisant" auprès du bureau des douanes d'Angers, si elle vinifie les raisins de sa parcelle et vend son vin. Ce statut est régi par diverses législations, dont le code général des impôts et les règlements de l'Union Européenne.

Le statut de récoltant commercialisant permet à la personne morale de :

- Obtenir un numéro de casier viticole informatisé (CVI),
- Exploiter des parcelles de vignes,
- Vendre des vendanges fraîches.

Pour cela, plusieurs documents doivent être envoyés au pôle viticulture d'Angers, notamment le répertoire INSEE, l'inscription à la MSA, l'autorisation d'exploiter, et la carte d'identité des représentants légaux.

Le statut d'entrepôt agréé doit être demandé au moins trois mois avant la première récolte vinifiée si la personne morale souhaite vinifier, stocker et vendre ses vins. Cela nécessite l'envoi de documents détaillant la nature des vins, les sites de vinification, les locaux professionnels, les comptabilités, et les types de ventes envisagées.

Les obligations de l'entrepôt agréé incluent la gestion d'un registre d'entrée de raisins, la comptabilité des matières, et diverses déclarations douanières via le site douane.gouv.fr.

Clause relative à l'obtention des statuts de récoltant vinificateur commercialisant et d'entrepôt agréé

1. Obtention du statut de récoltant vinificateur commercialisant

La personne retenue dans le cadre de l'appel à projet devra obtenir le statut de **récoltant vinificateur commercialisant** auprès du bureau des douanes d'Angers (Pôle Viticulture), si cette personne vinifie les raisins issus de la parcelle de vigne exploitée et commercialise son vin. Ce statut est encadré par les dispositions légales et réglementaires suivantes :

- Articles 302 G et suivants, 338 et 438, 407 et 408, 286 I de l'annexe II, 50-00B à 50.00H de l'annexe IV du code général des impôts ;
- Articles L 313-1 et suivants du code des impositions sur les biens et services ;
- Bulletins officiels des douanes (BOD) n°6464 du 26/10/2000, n°6466 du 10 novembre 2000, n°6481 du 16 janvier 2001 ;
- Règlement CE n°1308/2013 OCM et règlements délégués n° 2018/273 et d'exécution n° 2018/274.

2. Statut de récoltant commercialisant

Le statut de récoltant commercialisant permet à la personne morale choisie de :

- Obtenir un numéro de casier viticole informatisé (CVI) ;
- Exploiter des parcelles de vignes, qu'elles soient déjà plantées ou destinées à être plantées sous réserve des autorisations de plantation délivrées par France Agrimer ;
- Vendre uniquement des vendanges fraîches.

Afin d'obtenir ce statut, la personne morale devra envoyer au Pôle Viticulture d'Angers les documents suivants :

- Une copie du répertoire INSEE de la personne morale mentionnant son numéro SIREN ;
- La confirmation de l'inscription à la Mutualité Sociale Agricole (MSA) ;
- L'autorisation d'exploiter délivrée par la Direction Départementale des Territoires (DDT) ;

- La copie de la carte d'identité ou du passeport des représentants légaux ;
- La procuration des représentants légaux si délégation de signature ;
- Le numéro de téléphone de l'entité ;
- L'adresse du chai où les raisins seront vinifiés.

Une fois ces documents transmis, un numéro de CVI sera attribué. Si des plantations nouvelles doivent être effectuées, les démarches doivent être entamées auprès de France Agrimer, et les demandes peuvent être soumises entre le 17 mars 2026 et le 15 mai 2026.

3. Statut d'entrepôt agréé

Dans un second temps, la personne morale devra solliciter le statut d'**entrepôt agréé** au moins trois mois avant la première récolte vinifiée si elle souhaite vinifier, stocker et vendre ses vins. À cette fin, elle devra envoyer au Pôle Viticulture d'Angers un mail ou courrier détaillant :

- Son souhait d'obtenir le statut d'entrepôt agréé ;
- La nature des produits (moûts, vins tranquilles/mousseux) et leur conditionnement (AOP, IGP, VSIG) ;
- Les sites de vinification et/ou stockage ;
- Le plan de situation générale des locaux professionnels (avec photo aérienne si possible) ;
- Les plans et adresses des caves, ainsi que la position et la capacité des cuves ;
- Le bail des locaux professionnels ;
- Les procurations éventuelles ;
- Le type de comptabilité des matières et un modèle spécifique ;
- Les types de ventes envisagées (sur le territoire métropolitain, dans l'UE ou hors UE).

4. Obligations de l'entrepôt agréé

Une fois le statut d'entrepôt agréé obtenu, la personne morale devra se conformer aux obligations suivantes :

- Tenir un registre d'entrée de raisins et une comptabilité des matières ;
- Télédéclarer mensuellement les mouvements de produits via le site douane.gouv.fr ;
- Assurer l'apurement des titres de mouvement (ex. : réception de capsules) via le même site ;
- Valoriser les sous-produits de vinification si la récolte excède 25 hectolitres ;
- Déposer les déclarations de récolte, de stock et annuelles d'inventaire via le site douane.gouv.fr.

ARTICLE 8 : ÉLÉMENTS A TRANSMETTRE OBLIGATOIREMENT

- Une présentation de l'entreprise ou association candidate : domaine d'activité, effectifs moyens annuels, moyens matériels à disposition ;
- Le Kbis de la société ou tout autre document équivalent de moins de trois mois ;
- En cas d'association : statuts de l'association, ainsi que la publication aux journaux officiels de l'enregistrement de l'association ;
- Une lettre de manifestation d'intérêt datée et signée par le représentant de la structure porteuse du projet, dûment habilité à l'engager juridiquement dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt ;
- Une présentation du projet envisagé sur le terrain concerné, comportant :
 - Les éléments demandés à l'article 9 ci-après ;
 - Le type d'activité ;
 - Le fonctionnement envisagé ;
 - Le nombre d'emplois concernés du site ;
 - Les modalités de structuration sociale de l'activité (création d'un établissement secondaire ou non) ;
 - l'identification des travaux préalables nécessaires à la mise en place de l'activité ;
 - Les moyens mis en œuvre pour limiter les éventuelles nuisances liées à l'activité ;
- Un compte d'exploitation prévisionnel détaillé (prévisions de charges, de recettes, résultat attendu) ;

ARTICLE 9 : CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES

Les offres seront jugées à partir des documents fournis. Les critères de sélections des propositions sont les suivants :

- Qualité et innovation de l'offre du candidat (offre de base, partenariat envisagé, développement futur, pertinence du projet viticole, engagement environnemental,..).
- Organisation et méthodologie.
- Expérience et références du candidat.

Ces critères seront pondérés et notés sur un total de 20 points.

La Ville du Havre choisira l'attributaire au regard d'une appréciation globale de ces critères sans être contrainte par des modalités de mise en œuvre préalablement déterminées.

ARTICLE 10 : MODALITES DE REPONSE AU PRESENT AVIS

Les offres seront remises, en 2 exemplaires papiers, sous enveloppe fermée portant l'adresse de destination et les mentions suivantes : 55 rue de l'abbaye – valorisation de la parcelle « Ne pas ouvrir »

Elles seront déposées contre délivrance d'un récépissé à l'adresse ci-dessous. Il est à noter qu'un pass visiteur sera remis à l'accueil en échange d'une pièce d'identification avec photo pour franchir le contrôle d'accès.

**Mairie du Havre – Direction des Espaces verts
Bureau des Marchés – 15^{ème} Étage
1517 Place de l'Hôtel de ville
CS 40051
76084 LE HAVRE CEDEX**

Les offres devront parvenir à la Ville du Havre avant les dates et heures limites suivantes :

12 JANVIER 2026 AVANT 16H

Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après les date et l'heure limites fixées ne seront pas examinés.

La présentation du dossier est laissée à la libre appréciation du candidat.

Aucune suite ne sera donnée aux demandes de renseignements des candidats adressées à la Ville au-delà de 8 jours avant la date limite de réception des offres.

ARTICLE 11 : CONDITIONS DE RECEVABILITE DES OFFRES

Après avoir éliminé les offres tardives, la Ville du Havre procède au dépouillement des offres et en examine le contenu. Une offre tardive est une offre réceptionnée après la date de remise offres précisée à l'article 10.

Elle peut décider de demander à l'ensemble des candidats dont les offres sont incomplètes de compléter celles-ci dans un délai impératif qu'elle fixe librement. Ce délai est le même pour tous les candidats.

Une offre incomplète est une offre qui ne contient pas les pièces figurant à l'article 8.

La Ville du Havre procède à l'élimination des offres incomplètes ou, lorsqu'elle a souhaité faire usage de la faculté qui lui est ouverte de faire compléter les offres, de celles qui n'ont pas été complétées dans le délai imparti.

ARTICLE 12 : QUESTIONS POSEES AUX CANDIDATS

La Ville du Havre peut, à tout moment de la procédure poser des questions aux candidats afin qu'ils apportent des précisions ou des éclaircissements sur certains aspects de leurs offres. Les candidats doivent répondre dans le délai et selon les modalités fixées par la Ville du Havre.

La Ville du Havre procède à l'élimination des offres dont le contenu est manifestement incompatible avec une exigence impérative du cahier des charges (Cf. Article 2 – *activité autorisée*, Article 6 - *contraintes et obligations*, Article 9 - *critères de jugement des offres*).

ARTICLE 13 : ATTRIBUTION DIRECTE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

La Ville du Havre peut décider d'attribuer immédiatement la convention d'occupation du domaine public. Elle examine dans ce cas les offres qui n'ont pas été éliminées en application de l'article 9 et choisit librement l'attributaire au vu des critères de sélection des offres qui figurent à l'article 9.

ARTICLE 14 : NEGOCIATIONS

Lorsqu'elle décide de ne pas attribuer immédiatement la convention d'occupation du domaine public, la Ville du Havre engage des négociations avec l'ensemble des candidats qui n'ont pas été éliminés ou avec une partie seulement d'entre eux.

Le choix entre la mise en œuvre de la procédure décrite à l'article 12 et celle décrite au présent article est arrêté librement par la Ville du Havre.

Le nombre de candidats admis à négocier et les modalités de négociation sont librement déterminés par la Ville du Havre.

Les candidats admis à la négociation sont toutefois choisis par la Ville du Havre en faisant application des critères de sélection des offres qui figurent à l'article 9.

Les candidats admis à la négociation sont ceux qui au terme de cette comparaison sont les mieux classés.

La négociation a pour objets :

- d'inviter les candidats à apporter des clarifications ou des précisions sur la teneur de leurs offres.
- d'inviter les candidats à modifier le contenu de leurs offres en vue d'en améliorer la teneur au regard des critères de sélection des offres.
- d'autoriser les candidats à modifier spontanément le contenu de leurs offres en vue d'en améliorer la teneur au regard des critères de sélection des offres.

La Ville du Havre décide librement, avant d'engager les négociations, si celles-ci porteront sur un ou plusieurs de ces objets.

La Ville du Havre se réserve le droit de mettre fin à la consultation à tout moment, pour motif d'intérêt général ou si aucune solution satisfaisante ne se dégage de la consultation ou de la négociation. Dans cette éventualité, les candidats ne sauraient faire valoir un quelconque droit à indemnité.

ARTICLE 15 : REMISE DES OFFRES FINALES

Lorsqu'elle estime que les négociations sont achevées, la Ville du Havre en informe les candidats qu'elle a admis à négocier en leur demandant de lui remettre une offre finale dans un délai qu'elle fixe librement. Ce délai est le même pour l'ensemble des candidats restés en lice.

La liste des pièces qui doivent figurer dans l'offre finale est fixée à l'article 8. Toutefois la Ville du Havre peut décider le cas échéant de ne demander que les pièces ayant fait l'objet de modification par rapport aux pièces composant l'offre initiale. Dans ce cas, elle en informe les candidats dans le courrier d'invitation à remettre une offre finale.

La Ville du Havre procède à l'élimination des offres finales incomplètes ou, lorsqu'elle a souhaité permettre aux candidats de compléter leurs offres dans un délai qu'elle fixe, des offres finales qui n'ont pas été complétées dans le délai imparti. Ce délai est le même pour l'ensemble des candidats restés en lice.

La Ville du Havre procède à l'élimination des offres finales dont le contenu est manifestement incompatible avec les exigences impératives du cahier des charges, (Cf. Article 3 – désignation des modalités d'exercice de l'activité, Article 6 - contraintes et obligations, Article 9 - critères de jugement des offres).

La Ville du Havre examine les offres finales restées en lice et choisit librement les attributaires en faisant application des critères de sélection des offres qui figurent à l'article 9.

ARTICLE 16 : INDEMNISATION DES CANDIDATS

Aucune indemnisation ne sera due au titre des études et prestations effectuées par les candidats, que ce soit pour la remise des offres ou dans le cadre de la négociation ultérieure de ces offres.



Rue Corot - Surface mise à disposition



Surface mise à disposition de
M. Ludovic MESSIERS (env. 700 m²)



18/11/2024

0 10 20 Mètres