

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Pouvoir adjudicateur : Département de Mayotte

Objet de la consultation :

MISE A DISPOSITION DU DEPOT DE BUS DE LONGONI

## Règlement de l'appel à manifestation d'intérêt

Date et heure limites de réception des candidatures

**17 juillet 2023 à 12h00 – Heure de Mayotte**

## Sommaire

Article 1 - Contexte de l'AMI.....	3
Article 2 - Description du local.....	3
Article 3 - Objet de l'AMI .....	5
Article 4 - Cadre juridique de la consultation .....	5
Article 5 - Caractéristique du projet .....	6
Article 6 - Montant de la redevance .....	6
Article 7 - Durée de la convention .....	7
Article 8 - Déroulement de la procédure .....	7
Article 9 - Contenu des manifestations d'intérêt.....	8
Article 10 - Visite préalable du site .....	9
Article 11 - Critères d'éligibilité .....	9
Article 12 - Critères d'appréciation et de sélection .....	10
Article 13 - Calendrier général prévisionnel de la consultation.....	10
Article 14 - Renseignements complémentaires.....	10
Article 15 - Annexes au présent règlement de la manifestation d'intérêt .....	11

## Article 1 - Contexte de l'AMI

Le Conseil départemental de Mayotte dispose, à la suite du renouvellement des contrats relatifs à la gestion et à l'exploitation des transports scolaires sur le territoire, d'un local dont il est propriétaire, situé dans la zone industrielle « Vallée 3 » à Longoni, dont la destination est actuellement celle d'un dépôt de bus.

Ce local sera inusité à l'expiration de l'exploitation par l'actuel occupant à compter du 1<sup>er</sup> août 2023.

Afin d'opérer en toute transparence, dans le respect des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et de pouvoir valoriser au mieux ce local en confiant l'exploitation à l'opérateur avec le projet le plus adéquat, le Conseil départemental de Mayotte lance un processus d'appel à manifestation d'intérêt (ci-après l'« AMI ») permettant à chaque porteur de projet ~~acteur~~ intéressé de se faire connaître et de faire valoir son projet d'exploitation du local.

Le présent document décrit le local et indique les modalités de participations à l'AMI.

## Article 2 - Description du local

Le local est situé dans un ensemble immobilier sis dans la Z.I VALLEE III – Longoni, 97690 Koungou, d'une surface hors-œuvre brute de 11 788 m<sup>2</sup> composé de 1 bâtiment d'une emprise au sol d'environ 1000 m<sup>2</sup> et d'espaces extérieurs intégrant un parc de stationnement intérieur avec aire de retournement, de maintenance et de lavage des véhicules, un parc de stationnement extérieur et des espaces verts.



Le bâtiment est à usage de bureaux et d'entreposage. Il est édifié du rez-de-chaussée et d'un étage. Il se décompose en deux parties : une partie maçonnée regroupant l'ensemble des bureaux/magasin et une partie métallique servant d'entreposage.

Il comprend les locaux suivants :

- Rez-de-chaussée :
  - Accueil/entrée,
  - Circulations,
  - Bureau secrétariat exploitation,
  - Bureau chef exploitation,

- Réfectoire,
- Bureau contrôleurs,
- Bureau pointeurs,
- Sanitaires hommes/femmes,
- Local informatique,
- Infirmerie,
- Salle formation,
- Bureau chef entretien,
- Dépôt outils,
- Etage :
  - Salle de réunion,
  - Bureau directeur,
  - Bureau secrétariat,
  - Bureau chef comptable,
  - Bureau adjoint chef comptable,
- Magasin,
- Bureau adjoint entrain,
- Local électricité,
- Local hydrocarbures,
- Local batteries,
- Parkings couverts/Entreposage,
- Sanitaires ateliers ;
- Sanitaires,
- Coin détente,
- Espace attente,
- Circulations,
- Mezzanine.

Les équipements du bâtiment incluent :

- Climatisation individuelle du type Split Système mural,
- Alimentation eau froide sanitaire,
- Alimentation électrique courant fort,
- Alarme anti-intrusion,
- Système de sécurité incendie,
- Groupe électrogène de secours,
- Réseau informatique,
- Réseau téléphonique,
- Antenne satellite de réception Canal Satellite,
- Amplificateur d'ondes téléphoniques,
- Fosses de récupération des eaux de ruissellement avec séparateur d'hydrocarbures.

D'un point de vue fonctionnel, l'ensemble est composé comme suit :

- 1) Bureaux pour une superficie totale de 771,5 m<sup>2</sup> ;
- 2) Local technique qui sert à la maintenance des véhicules et au stockage des pièces de rechange de 415 m<sup>2</sup>,
- 3) Parc de stationnement intérieur comprenant 55 places formalisés pour les autobus et d'une espace de stationnement formalisé d'une capacité de 6 places pour les véhicules légers dont 1 pour personne à mobilité réduite. Revêtement par enrober sur la partie nord et par bicouche sur la partie sud. Ces deux parties sont séparées par un caniveau couvert. La récupération des eaux de ruissellement se fait dans un séparateur à hydrocarbures de 36m<sup>3</sup>,
- 4) Parc de stationnement extérieur comprenant 22 places formalisées pour les véhicules légers. Revêtement par bicouche et bordure maçonnées,
- 5) Station de lavage des véhicules.



### **Article 3 - Objet de l'AMI**

Le présent AMI porte sur la mise à disposition ~~de~~ d'un dépôt de bus ~~de~~ à Longoni. Il est précisé que le Département souhaite conserver, au moins pour les espaces extérieurs, la destination du local comme étant un dépôt de bus.

Le Conseil départemental de Mayotte demande, dans ce cadre, aux porteurs de projet intéressés de décrire le projet d'occupation de ce dépôt (bâtiments et espaces extérieurs), les activités que l'occupant souhaite y développer, ainsi que, le cas échéant, les conditions économiques de la sous-occupation ou de l'utilisation des espaces et des services par des tiers. Il est précisé ~~ici~~ que l'occupant pourra tirer un bénéfice économique de cette sous-occupation ou de cette utilisation par des tiers. Il est également précisé que les espaces intérieurs, essentiellement de bureaux, seront mis à disposition avec le mobilier de bureau de base.

Compte tenu de la localisation de l'ensemble et de la situation locale, le Conseil départemental conseille aux porteurs de projet de préciser les moyens mis en œuvre pour garantir la sécurité du périmètre. Toutefois, il est bien précisé que le présent AMI ne porte pas sur une prestation de gardiennage.

### **Article 4 - Cadre juridique de la consultation**

Le présent appel à manifestation d'intérêt ne constitue pas une consultation au sens du Code de la Commande publique en vigueur à ce jour.

Pour le Département, l'objectif est seulement de choisir le bénéficiaire dudit bail.

Pour les candidats, la présente consultation constitue une simple invitation à présenter leur proposition.

Le présent appel à manifestation d'intérêt est une procédure de mise en concurrence préalable au sens des dispositions de l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le Département se réserve le droit, en toute hypothèse et à quelque stade que ce soit, de n'attribuer l'occupation à aucun des candidats et de ne pas donner suite à tout ou partie de la consultation.

La signature de la convention ne confiera pas au preneur un droit réel sur les biens concernés.

Toute réglementation susceptible de conférer à l'occupant un droit au maintien sur le site ou au renouvellement de son titre d'occupation est exclu.

#### **Article 5 - Caractéristique du projet**

Pendant toute la durée du bail, le porteur du projet s'engage à :

- -Respecter la destination des locaux à savoir le stationnement de véhicules motorisés, leur entretien et l'utilisation de bureaux nécessaires à l'organisation d'une activité administrative. Il ne pourra pas changer la destination de ces locaux, sous peine de résiliation pour faute et sans indemnisation de la convention.
- Conserver le caractère des bâtiments.

Gérer, conserver, les bâtiments et mobiliers objets de la convention. Il lui incombe d'entretenir les biens visés à l'article 2 du présent document et à procéder à toutes les réparations rendues nécessaires.

- Rendre les biens en bon état de gros œuvre et d'entretien.

Il ne pourra pas édifier d'autre aménagement et faire des améliorations sur les bâtiments, faute de disposer de droits réels sur les biens.

A l'issue de la convention, les éventuelles améliorations deviendront la propriété du Département sans contrepartie.

#### **Article 6 - Montant de la redevance**

Une convention sera consentie et acceptée moyennant le versement par le porteur du projet d'une redevance annuelle dont le montant et les modalités seront fixées dans les conditions indiquées ci-après.

L'occupation du bâtiment se fera en échange du versement d'une redevance d'occupation du domaine public (RODP) composé d'une part fixe et d'une part variable.

Le montant estimé de la redevance est de 149 950 Euros au minimum. Le porteur du projet proposera son prix annuel qui correspondra à la part fixe par an. Il prendra en charge des consommations courantes (électricité, gaz, etc.) et de l'entretien du site et des installations.

La part variable représentera 20% du montant des produits du domaine perçu annuellement par l'occupant sera également dû au Conseil Départemental.

### **Article 7 - Durée de la convention**

L'occupation du local est prévue pour 1 année scolaire complète, soit du 1er août 2023 au 31 juillet 2024. Celle-ci sera renouvelable une seule fois pour une durée d'un an sur décision – expresse du Conseil Départemental, notifiée au plus tard 1 mois avant son terme.

La présente procédure donnera lieu à la signature entre le futur occupant et le Conseil Départemental d'une Convention d'occupation temporaire du domaine public départemental, qui reprendra les principales caractéristiques de cet AMI.

### **Article 8 - Déroulement de la procédure**

Le présent AMI fait l'objet d'une publication sur les plates-formes suivantes :

- Site du Conseil Départemental

Les candidats intéressés peuvent obtenir le règlement de l'AMI et ses annexes par courrier électronique en les demandant à l'adresse suivante : [anssumati.said@cg976.fr](mailto:anssumati.said@cg976.fr) et sur le site du Conseil Départemental de Mayotte.

Les manifestations d'intérêt doivent être remises électroniquement à la même adresse.

Les dossiers de présentation de la manifestation sont transmis en une seule fois. Si plusieurs dossiers sont adressés ou transmis successivement par un même candidat, seul le dernier reçu dans le délai fixé pour la remise des dossiers de présentation du projet sera ouvert.

**Les manifestations d'intérêt devront être remises au plus tard le 17/07/2023 à 12h (heure locale).**

Tout dossier reçu au-delà de ces dates et heure sera refusé.

Un mail d'accusé de réception sera transmis aux candidats par le Département. A défaut de mail de réception, le candidat devra s'assurer de la bonne réception des documents par le Département en vue d'obtenir un accusé de réception avant le 17 juillet 2023 à 12 heures.

En l'absence d'accusé de réception, le candidat ne pourra se prévaloir de l'envoi de sa candidature avant la date et l'heure limite de réception des offres.

Après analyse des manifestations d'intérêt en tenant compte des critères d'appréciation précisés à l'article 12 du présent règlement, le Conseil départemental de Mayotte organise des échanges avec les différents candidats intéressés ou, le cas échéant, une sélection des acteurs candidats ayant présenté les propositions les plus intéressantes.

Dans le cas où certaines de ces négociations échouent, le Conseil départemental de Mayotte se réserve la possibilité de réintroduire dans le processus de sélection des acteurs non retenus en première intention.

Si aucun intérêt concurrent ne se manifeste avant la date limite de réception mentionné ci-dessus, le Conseil départemental de Mayotte pourra signer une convention avec l'opérateur ayant manifesté spontanément son intérêt.

Le Département pourra discuter de tous les aspects du projet avec les candidats retenus.

Ces négociations seront menées séparément avec chacun des candidats sans que les éléments de proposition de l'une puissent être communiqués à l'autre, afin d'assurer le strict respect du secret commercial, sauf accord exprès formulé par écrit de celui-ci.

Les candidats seront tenus d'adresser les documents demandés ou compléments d'information et leurs offres complémentaires éventuellement fournies par tout moyen (télécopie, courriel, lettre recommandée avec accusé réception, etc.) aux coordonnées indiquées à l'article 8 dans le délai qui leur sera indiqué.

Les offres complémentaires éventuellement fournies par les candidats à la suite de chaque réunion de négociations devront faire apparaître les évolutions de leur offre par rapport à leur(s) offre(s) précédente(s) en fonction des sujets abordés lors des négociations.

La personne publique se réserve le droit de prolonger les négociations jusqu'à obtenir les éléments demandés pour finaliser le contrat correspondant le mieux à ses objectifs.

La personne publique informera par écrit les candidats de ce que les négociations sont arrivées à leur terme et qu'en conséquence leur dernière offre présentée constitue leur offre définitive sans que les candidats ne soient invités à présenter une nouvelle offre. La signature du contrat n'interviendra qu'après approbation par la Commission permanente.

#### **Article 9 - Contenu des manifestations d'intérêt**

Chaque dossier devra comprendre une présentation détaillée du projet.

Il devra permettre au Département d'appréhender le projet proposé avec les orientations des candidats.

La présentation du projet devra inclure :

- Le montant de la redevance proposée par le candidat sans les charges sur les consommations courantes (électricité, gaz, etc.) et de l'entretien du site et des installations.
- Une note synthétique présentant les principales composantes et points forts de votre candidature qui sera évaluée conformément aux critères de sélection décrits à l'article 12 du présent règlement (3 pages maximum) :
  - o L'utilisation prévue des différentes parties du site (bureaux, aire de lavage et de maintenance, espaces de stationnement) ;
  - o Le nombre de personnels à demeure sur le site en ETP ;
  - o Les aménagements éventuellement nécessaires du local pour correspondre à l'usage prévu.



- Une présentation de votre société (ou membres du groupement en cas de réponse conjointe) :
  - o Statuts ou K-bis,
  - o Présentation institutionnelle,
  - o Compétences et CV des responsables,
  - o Organisation et rôles respectifs des différents membres dans le cadre d'une réponse en groupement constitué,
- Présentation détaillée du projet et note d'intention du candidat (10 pages maximum) :
  - o Insertion du projet dans l'écosystème mahorais – insertion dans la zone industrielle, liens du projet avec les infrastructures à proximité, etc.,
- Modèle économique du projet, faisant notamment ressortir les coûts d'entretien et d'exploitation, les frais de gardiennage éventuels, la tarification et les produits du domaine envisagés – accès à l'aire de maintenance, de lavage, stationnement des véhicules, sous-location de bureaux, etc.
- Calendrier prévisionnel d'installation et de déploiement du projet.
- Toute autre pièce que l'intéressé jugera utile.

Il est à noter le souhait du Conseil départemental de garantir, à travers la politique tarifaire du futur occupant, la plus grande accessibilité possible des locaux aux tiers intéressés par ses espaces ou services. Ce souhait est retranscrit dans les critères d'appréciation et de sélection décrits à l'article 12 du présent règlement.

#### **Article 10 - Visite préalable du site**

La visite du site préalablement à la remise de la manifestation d'intérêt est facultative.

Les modalités de participations à la visite sont les suivantes :

- inscription en envoyant un message à l'adresse email suivante : [anssumati.said@cg976.fr](mailto:anssumati.said@cg976.fr)
- en indiquant comme objet de ce message « Visite dépôt de bus Longoni ».

Elle pourra être assurée par le représentant légal de la Société candidate ou toute autre personne ayant reçu mandat pour ce faire.

#### **Article 11 - Critères d'éligibilité**

Afin d'être éligible au présent AMI, les candidats doivent être en capacité de prouver :

- La bonne santé financière de leur structure (bilan financier et comptes de résultat des 3 dernières années),
- Leurs régularités fiscales et sociales (documents prouvant que la structure est à jour de ses obligations vis-à-vis des impôts et charges URSSAF),
- Que le répondant est assuré, à titre professionnel, pour l'activité proposée.

### **Article 12 - Critères d'appréciation et de sélection**

Les propositions seront examinées à partir des seuls renseignements et documents exigés dans le cadre de cette consultation pour évaluer la pertinence de leur projet au regard des caractéristiques du site.

Les critères sur lesquels seront jugés les dossiers, avec toutes les garanties de transparence et d'impartialité, permettant de retenir le preneur seront :

Montant de la redevance proposée par le candidat	60%
Adéquation du projet avec la destination du site (respect de la destination du site, entretien et sécurisation du lieu, insertion dans l'écosystème mahorais)	20%
Nombre de personnes employées sur site (en ETP)	5%
Aménagements que l'occupant estime nécessaire pour le développement de son activité (le Conseil départemental souhaite modifier le moins possible le site)	5%
Appréciation de l'optimisation des tarifs pratiqués (sous-location, services payants, etc.)	10%

### **Article 13 - Calendrier général prévisionnel de la consultation**

- Lancement de la consultation : 30 juin 2023
- Remise des candidatures : 17 juillet 2023
- Négociation : Semaine du 17 juillet 2023
- Choix du lauréat : 25 juillet 2023
- Mise à disposition de l'ensemble : 01<sup>er</sup> août 2023

### **Article 14 - Renseignements complémentaires**

Pour obtenir tous renseignements complémentaires d'ordre administratif ou technique qui leur seraient utiles, les candidats doivent faire parvenir au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des candidatures, une demande sur le site du conseil départemental de Mayotte

Les réponses seront adressées par le Département à tous les candidats, par voie dématérialisée ou courriel.

Le Département se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier de consultation, au plus tard 3 jours calendaires avant la date limite fixée pour la réception des manifestations. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié.

Les candidats ayant retiré le dossier de consultation seront avertis de toute modification éventuelle par courriel.

### **Article 15 - Annexes au présent règlement de la manifestation d'intérêt**

Les documents suivants sont annexés au présent règlement :

- Annexe 1 : Plan de situation
- Annexe 2 : Plan de masse dépôt Longoni
- Annexe 3 : Plan du rez-de-chaussée
- Annexe 4 : Plan de l'étage
- Annexe 5 : Etat des lieux qui sera revu à la prise de fonction par le nouveau titulaire
- Annexe 6 : Reportage photographique juin 2023



**SITE DU PROJET - SUPERFICIE = 11 788 m<sup>2</sup>**  
**SECTION AO KOUNGOU / PARCELLE N°82**  
**SECTION AP KOUNGOU / PARCELLE N°33**

**SIEGE SOCIAL MATIS**  
**RELEVES DES LOCAUX EXISTANTS - Z.I. VALLEE III - LONGONI**

**PHASE**  
**METRES**

Maitre d'ouvrage  
**MATIS**  
 Z.I. VALLEE III - LONGONI - 97690 KOUNGOU



**PLANS ARCHI**  
**RELEVES DES LOCAUX**

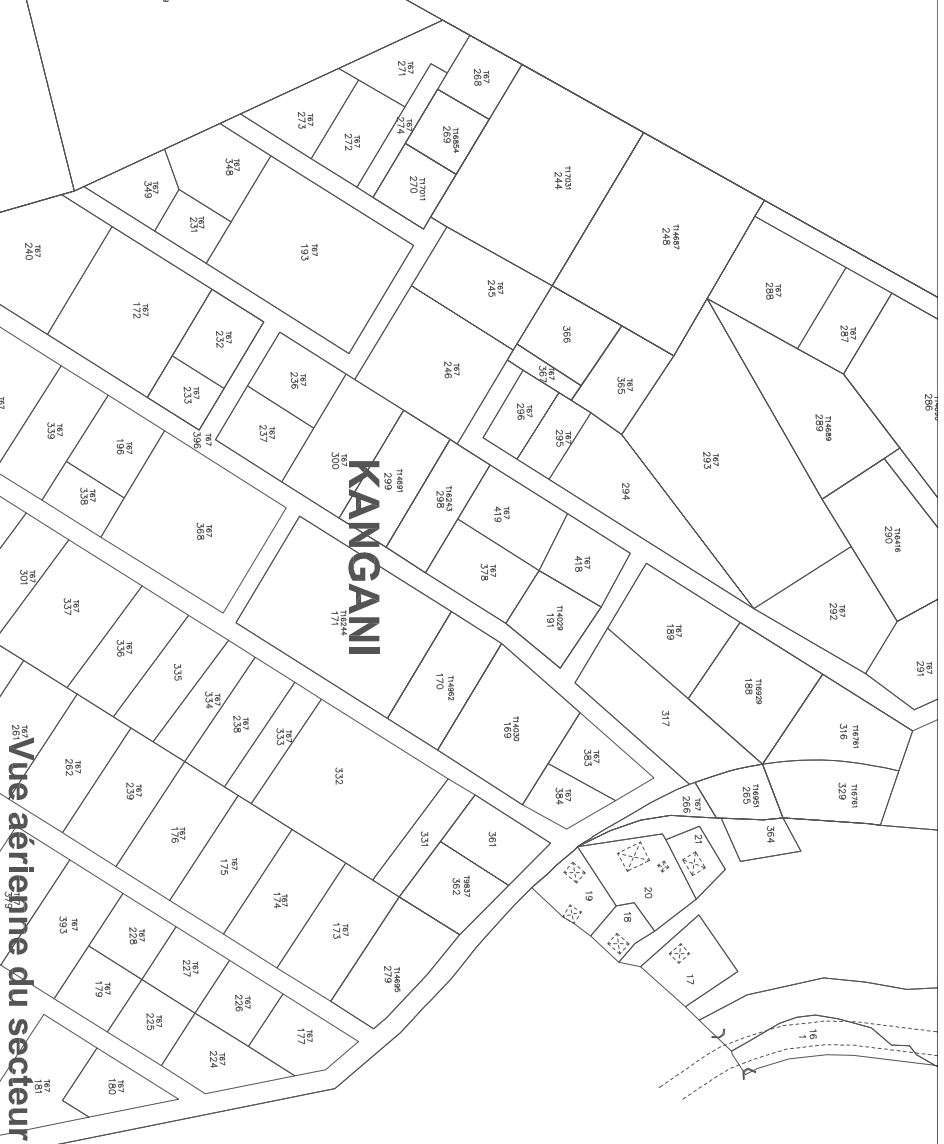
**01**

Rév. n°	DATE

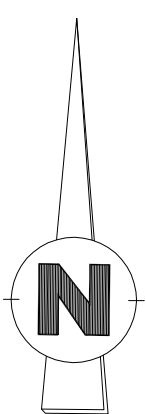
DATE : FEVRIER 2015
ECHELLE : 1/2000e
N° PIECE : 01

Architecte  
**SPRINGER ARCHITECTURE**  
 16 rue Jardin Fleuri - Cavanil - 97600 MAMOUZOU

**PLAN DE SITUATION DU TERRAIN**







METRES DU SIEGE SOCIAL

DATE : FEVRIER 2015

ECHELLE : 1/400e

N° PIECE: 02

Maître d'ouvrage  
**MATIS**  
 Z.I. VALLEE III - LONGONI - 97690 KOUNGOU



Architecte  
**SPRINGER ARCHITECTURE**  
 16 rue jardin fleuri - Cavani - 97600 Mamoudzou



PLANS ARCHI  
 METRES

02

PLAN DE MASSE

STATIONNEMENT VEHICULES DE TRANSPORT

VOIE DE DESSERTE



VOIE DE DESSERTE

METRES DU SIEGE SOCIAL

DATE : FEVRIER 2015

ECHELLE : 1/200e

N° PIECE: 03

Maître d'ouvrage

MATIS

Z.I. VALLEE III - LONGONI - 97690 KOUNGOU

Architecte

SPRINGER ARCHITECTURE

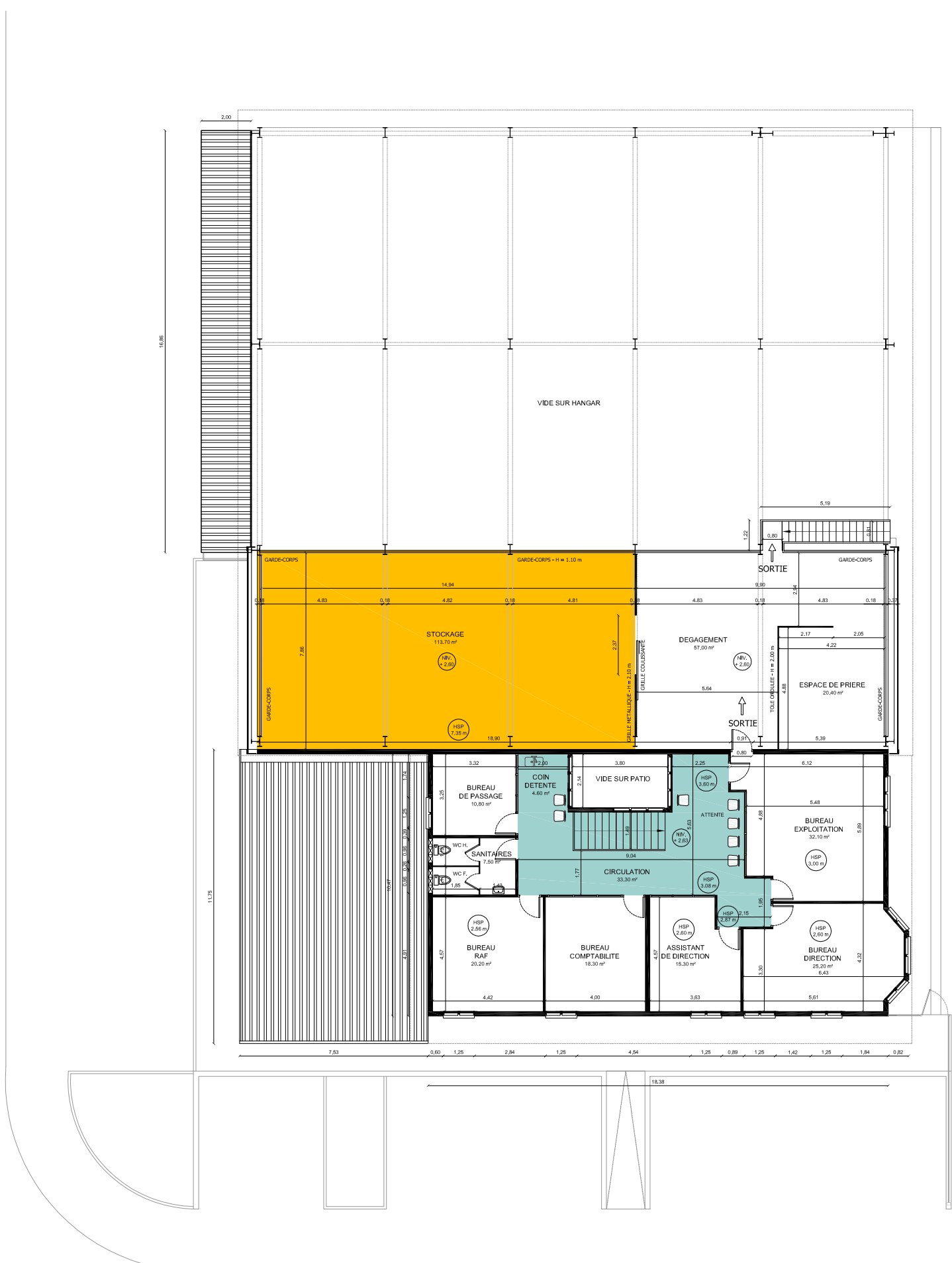
16 rue jardin fleuri - Cavani - 97600 Mamoudzou



PLANS ARCHI  
RELEVES DES LOCAUX

03

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE



VOIE DE DESSERTE

METRES DU SIEGE SOCIAL

DATE : FEVRIER 2015

ECHELLE : 1/200e

N° PIECE: 04

Maître d'ouvrage  
**MATIS**  
 Z.I. VALLEE III - LONGONI - 97690 KOUNGOU



Architecte  
**SPRINGER ARCHITECTURE**  
 16 rue jardin fleuri - Cavani - 97600 Mamoudzou



PLANS ARCHI  
 METRES

04

PLAN DE L'ETAGE



# Etat des lieux - Dépôt de Longoni

Bon état  
Etat moyen  
Mauvais état

REMARQUES

## Rez de chaussée

	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	REMARQUES
Accueil /entrée	X			1 néon HS / Peinture à voir
Circulations	X			3 néons HS / Prise abimée / Peinture à voir
Bureau secrétariat exploitation	X			1 néon HS / Peinture à voir
Bureau Chef Exploitation	X			1 néon HS / Peinture à voir
Réfectoire	X			2 néons HS / Peinture à voir / 1 prise a refixer
Bureau contrôleurs	X			1 néon HS / Peinture à voir
Bureau peinteurs	X			Peinture à voir
Sanitaires hommes/femmes	X			Revoir Poignée de porte / robinet lavabo mal Fixé / douche HS
local informatique	X			RAS
Infirmierie	X			Peinture à voir
Salle de formation	X			Peinture à voir
Bureau chef maintenance	X			2 néons HS /Peinture à voir
Dépôt outils	X			Peinture à voir
Magasin	X			5 néons HS /Peinture à voir
Bureau adjoint maintenance	X			Peinture à voir
Local électricité	X			2 néons HS /Peinture à voir
Local Hydrocarbures		X		Peinture très dégradée / sol sale
Local Batteries		X		Peinture très dégradée / sol sale
Parkings Couvert/ Entreposage	X			Lavabo sale
Sanitaires ateliers			X	Sanitaire et sol très sale / 2 néons HS

## Étage

Salle de réunion	X			10 néons HS / peinture a voir
Bureau directeur	X			Infiltration eau 2 lames du plafond
Bureau secrétariat	X			Peinture à voir
Bureau chef comptable	X			2 néons HS / manque 1 lame au plafond
Bureau adjoint chef comptable	X			2 néons HS / manque 1 lame au plafond
Sanitaire	X			RAS
Coin détente	X			RAS
Espace attente	X			Peinture à voir
Circulations	X			Peinture à voir
Mezzanine	X			RAS

## Equipements du Bâtiment

Climatisation individuelle du type Split Système mural	X			RAS
Alimentation eau froide sanitaire	X			RAS
Alimentation électrique courant fort	X			RAS
Alarme anti-intrusion	X			RAS
Système de sécurité incendie	X			RAS
Groupe électrogène de secours	X			RAS
Réseau informatique	X			RAS
Réseau téléphonique	X			RAS
Antenne satellite de réception Canal Satellite	X			RAS
Amplificateur d'ondes téléphoniques	X			RAS
Fosses de récupération des eaux de ruissellement avec séparateur d'hydrocarbures	X			RAS
Station de lavage des véhicules	X			RAS

## OBSERVATIONS ET RESERVES

Bâtiment en bon état dans l'ensemble. Il faut porter attention à l'état de la peinture intérieure des bureaux et couloirs. A revoir aussi l'état de la peinture extérieure du bâtiment (partie basse)

Longoni, le 06/08/2021

Le BAILLEUR :

*Ali SAÏD THOUAN*

LE LOCATAIRE :

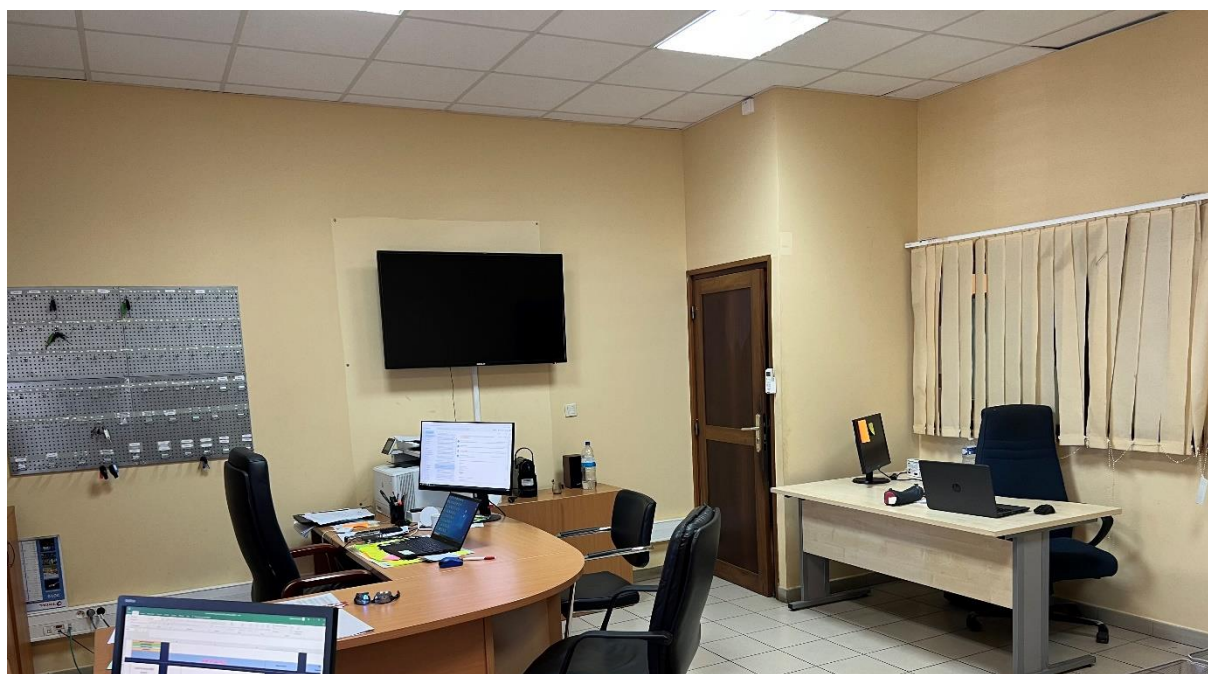
*SAS MATIS*  
Z1 MALLÉE 3 - LONGONI  
97690 KOUNGOU  
Tél : 0269 61 16 11 - Fax : 0269 62 16 21  
Siret : 524 945 300 00019



Dépôt de Longoni

Reportage photographique réalisé le mercredi 14 juin 2023

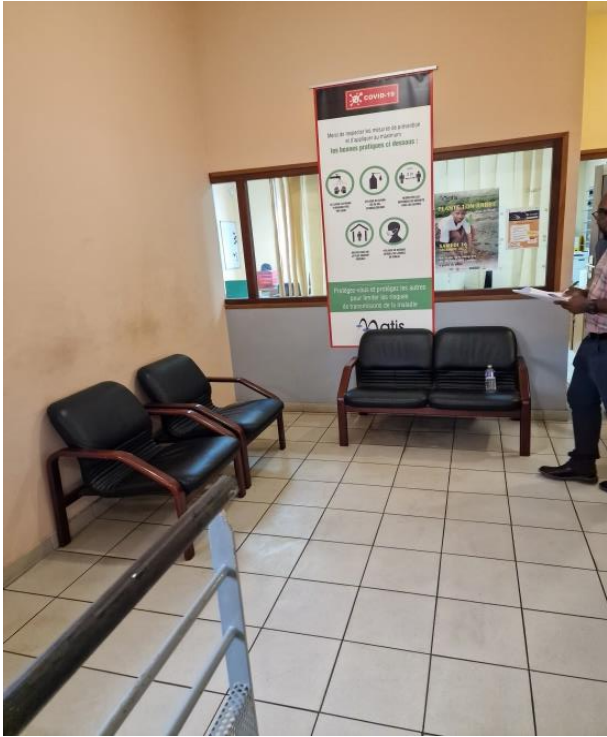
1 Photographie des bureaux à l'étage :











3 Espace commun au RDC

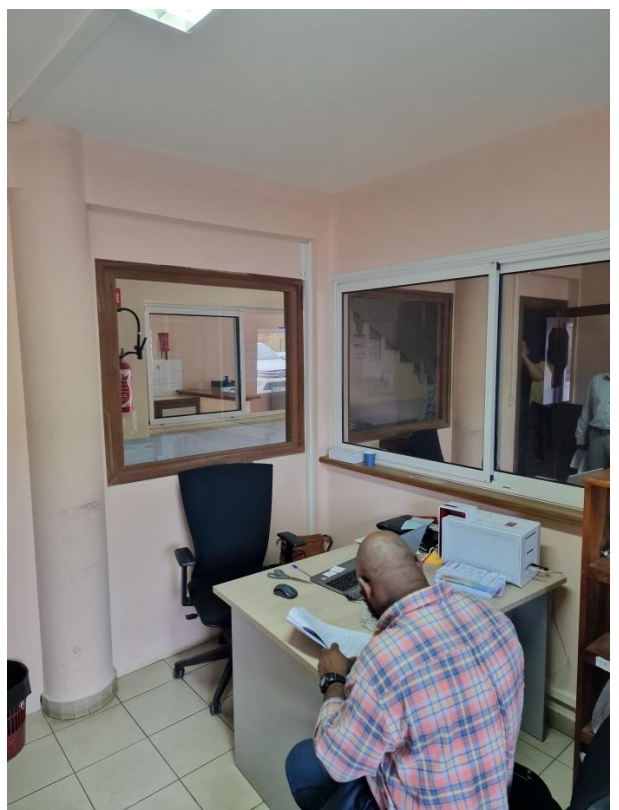






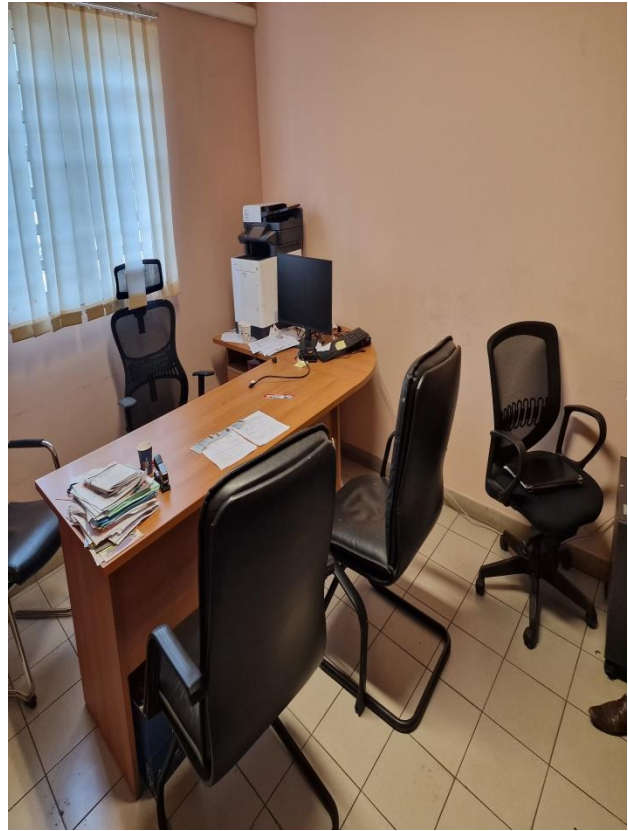
4 Photographies des bureaux RDC









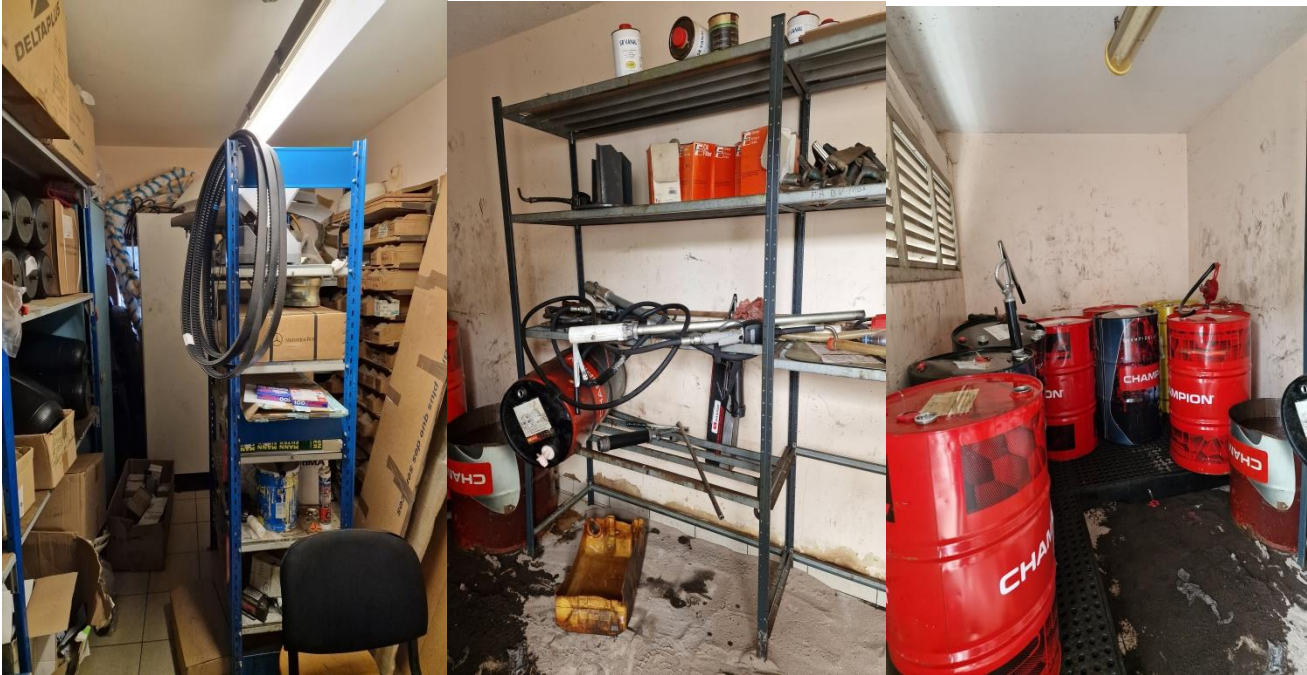


5 Photographie espace stockage et maintenance à l'étage





6 Photographie espace stockage et maintenance au RDC



7 Photographie des espaces extérieurs





