

AVIS DE CONCESSION – PROCÉDURE ALLÉGÉE

Établi conformément au formulaire standard européen n°24 et à l'Arrêté du 21 mars 2016 fixant le modèle d'avis pour la passation des contrats de concession

SECTION I : POUVOIR ADJUDICATEUR / ENTITÉ ADJUDICATRICE

I.1 - Nom et adresses

Nom officiel : COMMUNE DE LE GUA
Adresse postale : 28 rue Saint Laurent
Ville : Le Gua
Code postal : 17600
Pays : France
Code NUTS : FR 532

Point(s) de contact : Mme Véronique Meneau, Secrétaire Générale – Monsieur Olivier PAPINI, responsable Urbanisme
Téléphone : 05.46.22.80.08
Fax : 05 46 22 90 79
Courriel : mairie@le-gua.com

Adresse(s) internet :

Adresse principale : <http://www.le-gua.com/>
Adresse du profil d'acheteur : <https://www.marches-securises.fr/>

I.3 - Communication

Les documents du marché sont disponibles gratuitement en accès direct non restreint et complet, à l'adresse :
<https://www.marches-securises.fr/>

Adresse à laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues :
Le ou les point(s) de contact susmentionné(s).

Les candidatures ou, le cas échéant, les offres doivent être envoyées :
Au(x) point(s) de contact susmentionné(s).

La communication électronique requiert l'utilisation d'outils et de dispositifs qui ne sont pas généralement disponibles. Un accès direct non restreint et complet à ces outils et dispositifs est possible gratuitement à l'adresse :
<https://www.marches-securises.fr/>

SECTION II : OBJET

II.1 - Étendue du marché

II.1.1 - Intitulé : concession d'aménagement pour la future Zone d'Aménagement Concerté à vocation résidentielle sur le secteur de « Champlain » à Le Gua.

II.1.4 - Description succincte :

Choix d'un concessionnaire d'aménagement pour la création et la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté à vocation résidentielle « Champlain » sur la commune de Le Gua, et passation du Traité de Concession correspondant, dans le respect des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 à R.300-9 du Code de l'urbanisme, ainsi que de l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et du Décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016 relatifs aux contrats de concession.

II.1.5 - Valeur totale estimée :

Valeur hors TVA : 2 500 000

Monnaie : euro

II.2.4 - Description des prestations :

Les missions confiées au concessionnaire comprendront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération, qui s'étend sur une surface d'environ 6 hectares.

La concession comprend les études nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et notamment celles nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation, à l'élaboration du dossier Loi sur l'Eau, aux acquisitions foncières et au montage des dossiers de DUP et d'enquête parcellaire s'ils s'avèrent nécessaires, à l'adaptation du document d'urbanisme, à la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipements nécessaires à l'urbanisation de la ZAC, à la mobilisation des financements permettant la gestion de l'opération, la commercialisation ou la location des terrains aménagés à des constructeurs, la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération. L'opération pourra être soumise à étude d'impact (étude au cas par cas).

II.2.5 - Critères d'attribution :

La concession est attribuée sur la base des : critères décrits ci-dessous.

Critères :

1. PERTINENCE DE LA SIMULATION FINANCIERE (70 POINTS)

La pertinence de la simulation financière sera évaluée au regard de la proposition financière fournie par les candidats, notamment des éléments suivants :

1.1. Appréciation de la cohérence globale du bilan d'aménagement (50 points):

1.1.1. Cohérence de l'ensemble des postes de dépenses suivants : travaux, honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre, honoraires de l'aménageur, frais financiers et autres frais (notamment proposition de participation) : 15 points

1.1.2. Niveau de prix proposé pour l'acquisition des terrains nus : 15 points

1.1.3. Cohérence du poste de recettes, considérant les prix de cession des charges foncières, entendus par typologies et par types de financement : 10 points

1.1.4. Niveau de charges foncières proposé permettant notamment de répondre à une cible primo-accédante : 10 points.

1.2. Appréciation de la cohérence du programme (20 points) :

1.2.1. Respect des invariants exprimés au cahier des charges de consultation (périmètre, part de locatif social, coefficient VRD) : 10 points

1.2.2. Qualité et pertinence de l'analyse du marché immobilier : 5 points

1.2.3. Appréciation des suggestions faites par le candidat en termes de programme, permettant d'améliorer les conditions de mise en œuvre de l'opération : 5 points

2. VALEUR TECHNIQUE DE L'OFFRE (20 POINTS)

La valeur technique de l'offre sera appréciée au regard de la note méthodologique, qui comprendra notamment les volets suivants :

2.2. Le respect des attendus communaux exprimés dans le cahier des charges de consultation (15 points)

2.2.1. La stratégie mise en œuvre pour atteindre la labellisation H&QV : 15 points

2.3. Les propositions faites par le candidat dans le projet de traité de concession (5 points)

3. CAPACITES ET APTITUDES DU CANDIDAT NECESSAIRES A LA BONNE EXECUTION DE LA CONCESSION (10 POINTS)

3.1. Capacités économiques et financières (5 points)

3.1.1. Critère apprécié au regard de la déclaration du chiffre d'affaires, des extraits de bilan, des déclarations ou garanties bancaires fournies, des attestations d'assurances : 5 points

3.2. Capacités techniques et professionnelles (5 points)

3.2.1. Identification et qualifications de l'équipe de Maîtrise d'Ouvrage : 3 points

3.2.2. Références des candidats / l'équipe de Maîtrise d'Ouvrage permettant de juger de leur capacité à mener une opération : 2 points

II.2.7 - Durée de la concession :

72 mois

SECTION III : RENSEIGNEMENTS D'ORDRE JURIDIQUE, ÉCONOMIQUE, FINANCIER ET TECHNIQUE

III.1 - Conditions de participation

III.1.1 - Habilitation à exercer l'activité professionnelle, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession

Les candidats devront fournir les documents suivants :

- Une lettre de motivation du candidat ;
- Un extrait du K-bis du registre du commerce et des sociétés, ou un document équivalent ;
- Une lettre de candidature justifiant l'identité du candidat et l'objet de sa candidature, accompagnée des documents l'habilitant à la signature (le modèle DC1 peut être utilisé) ;
- Une attestation sur l'honneur que le candidat a satisfait aux obligations sociales et fiscales pour l'année 2016, dûment datée et signée ;
- Une attestation d'assurance de responsabilité civile ;
- Le pouvoir de la personne habilitée à engager la société ;
- La copie du ou des jugement(s) prononcé(s) si le candidat est en redressement judiciaire.

III.1.2 - Capacité économique et financière

Les candidats devront fournir les documents suivants :

- La déclaration concernant le chiffre d'affaires global et la part concernant des prestations similaires ;
- La déclaration du candidat (le modèle DC2 peut être utilisé) ; la désignation du capital social des représentants ayant qualité pour engager la société ;
- Le bilan financier des trois derniers exercices ainsi qu'une notice prévisionnelle de leur situation et leurs perspectives.

III.1.3 - Capacité technique et professionnelle

Les candidats devront fournir les documents suivants :

- Une présentation de la société ou du groupement indiquant son organisation, les moyens d'expertise juridique, technique et financière auxquels elle peut recourir pour la réalisation de sa mission ainsi que tous les éléments permettant d'apprécier sa solidité financière ; le candidat devra montrer qu'il est en capacité de coordonner une équipe compétente pour réaliser l'ensemble de la mission, rassemblant des compétences en architecture, urbanisme, paysage, environnement réglementaire, ainsi qu'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour les volets juridiques et procéduraux.
- Une liste de références correspondant à des opérations d'aménagement similaires, d'une complexité équivalente et réalisées au cours de ces cinq dernières années, détaillant les caractéristiques principales de l'opération, sa superficie, sa programmation, la surface de plancher cédée, la nature des prestations et le coût global.

Les sociétés en cours de constitution ou nouvellement créées sont admises à présenter leur candidature dans les mêmes conditions que les sociétés existantes.

En cas de groupement, chaque membre du groupement devra remettre les pièces mentionnées supra.

III.2.2 - Conditions d'exécution de la concession :

Le produit total de l'opération est inférieur au seuil de 5 225 000 € Hors Taxes. Le financement de l'opération sera assuré principalement par les produits à venir de la commercialisation des terrains cédés, concédés ou loués, mais également par les éventuelles participations dues par les propriétaires-construc-teurs au titre de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme.

L'aménageur désigné assumera une part significative du risque économique de l'opération.

La durée prévisionnelle du contrat de concession est de 6 années.

SECTION IV : PROCÉDURE

IV.2 - Renseignements d'ordre administratif

IV.2.2 - Date limite de remise des candidatures ou de réception des offres

Date : 20/09/2017

Heure locale : 17h00

SECTION VI : RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

VI.3 - Informations complémentaires

Le contrat constitue une concession d'aménagement avec publication préalable d'un avis d'appel public à la concurrence. Considérant un montant total des produits de l'opération inférieur au seuil de 5 225 000 € H.T., la consultation se déroulera selon une procédure allégée, comme suit :

- Un avis de concession sera publié au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP) ou dans un journal d'annonces légales. Cet avis sera conforme à la réglementation en vigueur.
- **Le dossier de consultation sera mis à disposition librement, directement et gratuitement à l'adresse : <https://www.marches-securises.fr/> dès la publication de l'avis de concession.**
Le dossier de consultation se compose du cahier des charges valant règlement de consultation et ses annexes (notamment le projet de Traité de Concession). Le cahier des charges précisera notamment les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement, et indiquera le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération. Il précisera également les modalités et la date limite de réception des propositions des candidats.
En outre, il fera état des différents objectifs, qualitatifs et quantitatifs, fixés par la collectivité concédante.
- **Aucune sélection ne sera faite au stade des candidatures.** Le délai de remise des offres a été fixé au regard de la nature, du montant et des caractéristiques des travaux demandés au concessionnaire. **Toute communication de documents et d'informations supplémentaires pendant ce délai fera l'objet d'un avis informatif au BOAMP.**
Les candidats devront remettre leurs dossiers en mairie de Le Gua au plus tard le 20 Septembre 2017 à 17h00, soit par envoi recommandé avec accusé de réception, soit en mains propres contre récépissé.
- Les offres seront examinées par la Commission ad hoc, créée par délibération du 27 juin 2017, au regard des critères précisés au II.2.5 ci-dessus.

- Au terme de l'analyse des offres, la Commission ad hoc émettra un avis sur celles-ci. Les négociations pourront ensuite engagées avec un ou plusieurs candidat(s).
- Au terme de la phase de négociations, le Conseil Municipal délibérera, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions, afin de désigner l'aménageur concessionnaire de la future ZAC de Champlain à vocation résidentielle.
- Dans un délai de 48 jours à compter à compter de la notification du contrat de concession, un avis d'attribution sera publié au JOUE conformément au modèle règlementaire.

VI.4 - Procédures de recours

VI.4.1 - Instance chargée des procédures de recours :

Nom officiel : Tribunal Administratif de Poitiers

Adresse postale : 15 Rue de Blossac

Ville : Poitiers

Code postal : 86000

Pays : France

Téléphone : 05 49 60 79 19

Fax : 05 49 60 68 09

Courriel : greffe.ta-poitiers@juradm.fr

Adresse internet : <http://poitiers.tribunal-administratif.fr/>

VI.4.4 - Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus sur l'introduction des recours :

Nom officiel : Greffe du Tribunal Administratif de Poitiers

Adresse postale : 15 Rue de Blossac

Ville : Poitiers

Code postal : 86000

Pays : France

Téléphone : 05 49 60 79 19

Fax : 05 49 60 68 09

Courriel : greffe.ta-poitiers@juradm.fr

Adresse internet : <http://poitiers.tribunal-administratif.fr/>

VI.5 - Date d'envoi du présent avis :

19/07/2017