



AVIS DE CONCESSION – PROCÉDURE DE TRANSFERT DU RISQUE ECONOMIQUE SUPÉRIEUR AU SEUIL EUROPÉEN

SECTION 1 : POUVOIR ADJUDICATEUR

I.1 – Nom et adresses

Nom officiel : COMMUNE DE BOUILLARGUES
Adresse postale : Parc Municipal - BP4
Ville : BOUILLARGUES
Code postale : 30 230
Pays : France
Code NUTS : FRJ12

Point de contact : Madame Nadia KHAZROUN
Tél : 04 34 39 58 60
Courriel : mairie@bouillargues.fr

Adresse internet principale : <https://www.bouillargues.fr>
Adresse internet du profil d'acheteur : <http://www.marches-securises.fr>

I.2 – Communication

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

Adresse à laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues :
Cf. point de contact susmentionné.

Les candidatures ou, le cas échéant, les offres doivent être envoyées au format numérique sur le profil acheteur du pouvoir adjudicateur sur la plateforme marches-sécurises susmentionnée.

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 : <http://www.marches-securises.fr>.

I.3 – Typo de pouvoir adjudicateur et activité principale

Collectivité locale. Services généraux des administrations publiques.

SECTION II : OBJET

II.1 – Étendue du marché

II.1.1- Intitulé : Concession d'aménagement pour la ZAC de Bonice à BOUILLARGUES

Numéro de référence : 2022-03

II.1.2 – Code CPV principal :

Mots descripteurs : Travaux de développement urbain

Descripteur principal : 45211360

II.1.3 – Type de concession :

Concession d'aménagement avec transfert de risque économique au concessionnaire.

II.1.4 – Descriptions succincte :

Sélection d'un concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de l'opération de Bonice selon les modalités relatives au régime des Zones d'Aménagement Concerté, sur la commune de Bouillargues et passation d'un Traité de concession correspondant. Cette procédure de consultation se conforme à la procédure afférente aux concessions d'aménagement d'un montant supérieur au seuil européen avec transfert de risque au concessionnaire 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 du Livre III du code de la commande publique relatif aux concessions.

II.1.5 – Valeur totale estimée :

Valeur hors TVA : 9 800 000,00 €

La valeur totale de la concession étant supérieure au montant du seuil européen mentionné pour les marchés de travaux (5 382 000 €).

II.2 – Description

II.2.1 – Lieu d'exécution :

Code NUTS : FRJ12

Lieu principal d'exécution : **Chemin du Mas de Beaud, lieu-dit « De Bonice » - Commune de Bouillargues (Gard).**

II.2.2 – Descriptions des prestations :

Les missions confiées au concessionnaire comprendront l'ensemble des tâches nécessaire à l'aménagement de l'opération, qui s'étend sur une surface d'environ 6 hectares, en vue de

réaliser le projet conformément au programme, aux objectifs arrêtés par la collectivité et définis dans les documents de la consultation.

Plus précisément le concessionnaire effectuera les tâches suivantes, dans les conditions et limites précisées dans les documents de consultation :

1. Acquérir la propriété à l'amiable ou par voie de préemption des biens immobiliers non bâtis situés dans le périmètre de ZAC, et gérer ces bien acquis ;
2. Procéder à toutes études opérationnelles, aux démarches administratives et à la coordination de l'ensemble des interventions nécessaires à la réalisation du projet ;
3. Réaliser les dossiers administratifs nécessaires à l'obtention des autorisations administratives requises au titre notamment du code de l'environnement et du code de l'urbanisme nécessaires à la réalisation de sa mission
4. Réaliser et s'acquitter des compensations collectives agricoles ;
5. Mettre en état et aménager les sols ;
6. Réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage les équipements publics visés dans les documents de la consultation ;
7. Vendre les terrains à bâtir, les droits à construire ou les bâtiments, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant ;
8. Assurer une mission d'architecte coordonnateur et une mission de conseil auprès des futurs pétitionnaires lors de l'élaboration des permis de construire et réaliser les visas ;
9. Mettre en place les moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles
10. Assurer le respect et la mise en œuvre des prescriptions urbaines, techniques, architecturales, environnementales fixées par la commune et annexées aux actes de cessions
11. Établir les documents comptables de l'opération satisfaisant les modalités de contrôle technique, financier et comptable exercées par le concédant et à cet effet, fournir chaque année un compte rendu financier conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme ;
12. Négocier les conventions de participations et d'associations prévues aux articles L.311-4 et L.311-5 avec les constructeurs n'ayant pas acquis leurs terrains auprès du concessionnaire ;
13. D'une manière générale, assurer l'ensemble des tâches administratives et financières, de gestion et de coordination, nécessaires à la bonne fin de l'opération et à la parfaite information du concédant ;
14. Verser les participations aux équipements publics induits extérieurs à la ZAC La Bonice, au prorata des besoins générés par l'opération d'aménagement.

II.2.3 – Critère d’attribution :

La concession est attribuée sur la base des critères énoncés et définis dans les documents du marché à savoir :

- Le bilan économique prévisionnel de l’opération,
- La méthodologie développée au travers d’un mémoire technique,
- La plus-value environnementale et paysagère apportée dans le parti d’aménagement.

II.2.4 – Durée de la concession :

10 ans

II.2.5 – Information sur les fonds de l’Union Européenne :

Le contrat s’inscrit dans un projet/programme financé par des fonds de l’Union Européenne : NON

II.2.6 – Informations complémentaires :

Documents opérationnels : Le dossier de création de la ZAC de Bonice est réalisé.

Périmètre de l’opération : 6,3 hectares

Programme prévisionnel : 156 logements maximum

- terrains à bâtir
- collectifs sociaux

Surface de plancher maximale : 14 500 m²

Les variantes au projet initial sont autorisées dans les conditions fixées par le règlement de consultation.

SECTION III : RENSEIGNEMENT D’ORDRE JURIDIQUE, ÉCONOMIQUE, FINANCIER ET TECHNIQUE

III.1 – Condition 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 candidature et une fiche synthétique de présentation du candidat comprenant les informations relatives à son identité (dénomination, capital social, siège sociale, coordonnées),
- Un dossier de présentation de l’équipe postulante et son organisation (société ou groupement), comprenant :
 - o En cas de groupement, présentation des différents membres et de leurs rôles.

- Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent
 - Une présentation de la ou des sociétés (extrait Kbis, statuts, capital, composition du capital, certification démarche qualité, déclaration sur l'honneur indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pendant les trois dernières années
 - Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s), si appartenance à un groupe nom et organigramme du groupe et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital ;
- Pour les entreprises de 20 salariés ou plus, le candidat produira un justificatif sur le respect de son obligation d'emploi de travailleurs handicapés (art L323-1 ou art L5212-1 à L 5212-4 du nouveau code du travail)
 - Pouvoir de la (des) personne(s) habilitée(s) pour engager la société en cas de groupement ;
 - Une déclaration sur l'honneur, dûment datée et signées par le candidat, justifiant :
 - Qu'il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales,
 - Qu'il n'a pas fait l'objet d'une interdiction de concourir
 - Qu'il n'a pas fait l'objet, au cours des 5 dernières années, d'une condamnation inscrites au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L.8221-1, L8231-1 et L.8251-1 du code du travail ou des infractions de même nature dans un autre État de l'UE.

Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie des jugements prononcés à cet effet ou les documents équivalents délivrés par une autorité judiciaire ou administrative du pays où le candidat est établi.

NB : Les entreprises en état de redressement judiciaire doivent justifier qu'elles sont habilitées à poursuivre leurs activités pendant la période prévisible d'exécution du contrat ; elles sont tenues de communiquer la copie des jugements prononcés à cet effet.

- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos
- Déclaration sur l'honneur attestant :
 - 1° Qu'il ne fait l'objet d'aucune exclusion de la participation à la procédure de passation des contrats de concession prévue aux articles L. 3123-1 à L. 3123-14 ; Version avocat 2001
 - 2° Que les renseignements et documents relatifs à ses capacités et à ses aptitudes, exigés en application des articles L. 3123-18, L. 3123-19 et L. 3123-21 et dans les conditions fixées aux articles R. 3123-1 à R. 3123-8, sont exacts.
- Pour toutes personnes morales, l'indication du bénéficiaire effectif en sens des articles R561- 1 et R561-3 du Code Monétaire et Financier français.

III.1.2 – Capacité technique et professionnelle

Moyens et capacités techniques

Moyens et compétences conformes aux compétences demandées pour candidater à la présente consultation (*) et pour répondre aux besoins et exigences du projet :

- Moyens humains avec notamment CV, effectif, présentation du personnel,
- Moyens matériels, composition et organisation de l'équipe, et en matière d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de labels et produits immobiliers spécifiques visés par le projet : maison inclusive, label handicap, label QDM...).

La qualité des moyens techniques et humains devra s'exprimer via l'indication de titres d'études et professionnels, d'attestation de niveau de capacité ou de certifications professionnelles **des personnes affectées à la réalisation d'opération d'aménagement.**

(*) Cette consultation s'adresse aux professions et compétences suivantes :

- Aménageur
- Architecte DPLG habilité MOE
- Urbaniste (présentant un diplôme de niveau 2)
- Ingénieurs en voiries et réseaux divers,
- Paysagiste
- Géomètre DPLG

Aptitude professionnelle à la conduite de l'opération :

Compétence et savoir-faire en termes de pratique de conduite des missions nécessaires à l'exécution du contrat de concession d'aménagement :

- maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements,
- pilotage des études et de la maîtrise d'œuvre, et association du concédant,
- élaboration des montages opérationnels, pilotage ou intégration des fonctions de constructeurs,
- réalisation d'équipements publics

Dans ce cadre, le candidat présentera notamment ses références pour des opérations similaires à celles objet de la présente consultation, relativement aux missions à mener, à savoir la réalisation d'opération d'aménagement, avec principalement :

- l'exercice de la maîtrise d'ouvrage notamment des travaux, et équipements publics concourant à l'opération,
- la conduite des études (études notamment de bureau d'études techniques voirie et réseaux divers, hydraulique, Environnement, Énergie, d'architecte urbaniste, paysagiste) et de toutes missions nécessaires à leur exécution,
- la conduite des procédures règlementaires (Dossier de réalisation de ZAC, Déclaration d'Utilité Publique)
- les acquisitions des biens immobiliers,
- la commercialisation des terrains à bâtir, la mise en œuvre des opérations de constructions,
- le montage et la gestion administrative, juridique, financière et la gestion de projet. Il est rappelé qu'un opérateur économique peut avoir recours aux capacités d'autres opérateurs économiques, quelle que soit la nature juridique des liens qui l'unissent à ces opérateurs. Il doit alors justifier que ces moyens lui sont bien mis à disposition et en préciser les conditions.
- Rédaction des fiches de lots

III.1.3 – Capacités économiques et financières

Les candidats devront fournir les documents suivants :

- Les chiffres d'affaires globaux et les chiffres d'affaires concernant la réalisation d'opérations d'aménagement pour les trois dernières années,
- Les bilans financiers des trois derniers exercices,
- Garanties financières et/ou bancaires, propres à la profession exercée de chacun des membres du groupement et/ou tous autres éléments de nature à permettre d'apprécier les capacités financières du candidat à assurer la réalisation de l'opération d'aménagement de la concession d'aménagement compte tenu de la valeur estimée de celle-ci.
- Attestation d'assurance RC professionnelle, civile et décennale en cours de validité présentée dans le respect de l'article L.243-2 du code des assurances et la garantie d'achèvement.

III.2 – Conditions liées à la concession

III.2.1 – Condition d'exécution de la concession :

Le produit total de l'opération est supérieur au seuil de 5 350 000 € Hors Taxes. Le financement de l'opération sera assuré exclusivement par les produits à venir de la commercialisation des terrains cédés, concédés ou loués, et par les éventuelles participations dues par les propriétaires-constructeurs au titre de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

Le concessionnaire assumera le risque économique de l'opération.

La durée prévisionnelle du contrat de concession est de 10 ans.

III.2.2 – Marché éligible au MPS

La transmission et la vérification des documents de candidatures peut être effectuée par le dispositif Marché public simplifié sur présentation du numéro de SIRET : OUI

SECTION IV : PROCÉDURE

IV.1-Description

Le contrat constitue une concession d'aménagement avec publication préalable d'un avis d'appel public à la concurrence. La consultation se déroulera de la manière suivante :

- Un avis de concession sera publié au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE), au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP) ou dans un journal d'annonces légales et dans une revue spécialisée dans les domaines de l'urbanisme, des travaux publics et de l'immobilier (Moniteur). Cet avis sera conforme à la réglementation en vigueur.
- Le dossier de consultation sera mis à disposition sur une plateforme de dématérialisation (accès gratuit, libre, direct et complet) dès la publication de l'avis de concession.

Le dossier de consultation se compose d'un règlement de consultation et ses annexes (notamment projet de Traité de Concession). Le règlement de consultation précise 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 commune

- Les candidats disposeront d'un délai de 25 jours (minimum) à compter de l'envoi de la publication de l'avis de concession pour remettre leurs candidatures. Les candidatures incomplètes, irrecevables ou ne présentant pas les capacités requises seront éliminées. Les candidats retenus se verront notifiés une invitation à remettre une offre.
- À compter de la notification de l'invitation à remettre une offre, les soumissionnaires devront remettre leurs offres complètes dans un délai de 60 jours.
- La ou les personnes désignées par la Commission *ad hoc* engageront avec les offres appropriées et selon sa discrétion, une négociation telle qu'encadrée par le Règlement de consultation.
- Au terme de la phase de négociation ou sur la base des offres initiales, il sera procédé à l'analyse et au classement des offres.
- Au terme de l'analyse et du classement des offres, le Conseil municipal délibérera sur la proposition de la ou des personnes désignées par la Commission *ad hoc* et sur avis de ladite Commission, afin de désigner l'aménageur concessionnaire de la ZAC de Bonice.
- Les candidats non retenus seront informés du choix de l'attributaire. Le contrat de concession sera signé dans un délai de 11 jours après la notification aux candidats non retenus.
- Dans un délai de 48 jours à compter de la notification du contrat de concession, un avis d'attribution sera publié au JOUE conformément au modèle réglementaire.

IV.2 – Procédure de recours

IV.2.1 – Instance chargée des procédures de recours :

Nom officiel : Tribunal Administratif de Nîmes
Adresse postale : 16 avenue Feuchères
Ville : Nîmes
Code postal : 30000
Pays : France
Téléphone : 04 66 27 37 00
Adresse internet : <http://nimes.tribunal-administratif.fr>

IV.3 – Date de publication du présent avis :

Le 17 juin 2022.