

AVIS DE CONCESSION

SECTION I : POUVOIR ADJUDICATEUR

I.1) Nom et adresse

Commune d'Antibes Juan-les-Pins,
Hôtel de Ville,
Cours Masséna, B.P.2205,
06606 ANTIBES CEDEX – France
SIREN : 210600045
Code NUTS : FRL03
Tél : +33 0489735548
Courriel : ActivitesDeleguees.Secretariat@ville-antibes.fr

Adresse(s) internet :

Adresse principale : <http://www.antibes-juanlespins.com>
Adresse du profil d'acheteur : www.marches-securises.fr

I.3) Communication

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

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

Les candidatures ou, le cas échéant, les offres doivent être envoyées :

- Par voie électronique via : www.marches-securises.fr

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 : www.marches-securises.fr

I.4) Type de pouvoir adjudicateur

Autorité régionale ou locale

I.5) Activité principale

Services généraux des administrations publiques

SECTION II : OBJET

II.1) Étendue du marché

II.1.1) Intitulé

Concession d'aménagement en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur des Combes, à Antibes.

II.1.2) Code CPV principal

45111291-4 Travaux d'aménagement du terrain

II.1.3) Type de marché

Contrat de concession d'aménagement

II.1.4) Description succincte : La présente consultation a pour objectif de désigner le titulaire du contrat de la concession d'aménagement qui aura la responsabilité de la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur des Combes en vue de la mise en œuvre d'un programme comprenant notamment la réalisation de logements, d'un parc et d'une coulée verte et d'une crèche.

L'opération d'aménagement à réaliser se situe sur la Commune d'Antibes Juan-les-Pins (06600) sur une emprise de terrain d'environ 3 ha comprise entre le chemin des Combes à l'Est, la rue du Bon Air au Nord et la route de Grasse à l'Ouest.

II.1.5) Valeur totale estimée :

Néant.

II.1.6) Information sur les lots

Ce marché est divisé en lots : non

II.2) Description

II.2.1) Intitulé

Concession d'aménagement en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur des Combes, à Antibes.

II.2.2) Codes CPV additionnels

- 45210000-2 Travaux de construction de bâtiments
- 45113000-2 Travaux de chantier
- 70122110-6 Service de vente de terrains

II.2.3) Lieu d'exécution

Code NUTS : FRL03

Lieu d'exécution : Ville d'Antibes

II.2.4) Description des prestations

La Commune d'Antibes envisage ainsi de confier à un aménageur, qui en assumera

un risque économique lié à l'opération d'aménagement, notamment, les missions suivantes :

- La maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, avec notamment l'aménagement et l'équipement d'un parc et d'une coulée verte, la création d'une crèche publique et la réalisation d'équipements de gestion des eaux pluviales, avec y compris le suivi des procédures administratives et les études nécessaires à la bonne réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Les acquisitions foncières nécessaires et la commercialisation des biens immobiliers, aménagés et équipés, dans le cadre du programme global de construction de logements ;
- La réalisation de l'ensemble des missions définies dans le contrat de la concession d'aménagement, y compris la recherche de subventions auxquelles le projet pourrait être éligible.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement, tels que définis par la Commune, se détaillent comme suit :

- Désimperméabiliser et renaturer le site par l'aménagement d'une coulée verte le long et à proximité du vallon Laval, sous forme d'un parc d'agrément et paysager. Le parc et sa coulée verte deviendront un lieu de vie et un espace de respiration urbaine, composé d'espaces partagés piétons et cycles, de liaison entre le chemin des Combes et la route de Grasse. La surface potentielle à aménager pour le parc et la coulée verte est de 1,5 ha environ ;
- Optimiser les caractéristiques hydrauliques du site afin d'améliorer la gestion du risque inondation sur le secteur, en respectant les principes d'intégration environnementale des aménagements ;
- Produire des logements et une crèche pour répondre aux besoins de la Commune. La constructibilité du secteur s'élèverait à 9 000 m² (+/-500m²) de surface de plancher dont environ 900 m² (+/-100 m²) dédiés à la crèche. Le programme de logements devra, quant à lui, comprendre a minima 40% de logements locatifs sociaux et 10% d'accession maîtrisée (accession encadrée ou accession sociale à la propriété) ;
- La livraison du parc et de la coulée verte devra intervenir avant la livraison des logements et de la crèche.

Dans le cadre de ces principes, l'opération d'aménagement du secteur des Combes vise à la réalisation du programme prévisionnel selon les conditions et caractéristiques détaillées dans le document programme joint au dossier de consultation.

II.2.5) Critères d'attribution

La concession est attribuée sur la base des critères énoncés dans les documents du marché.

II.2.6) Valeur estimée

Néant

II.2.7) Durée de la concession

Durée prévisionnelle de 5 ans soit 60 mois.

II.2.13) Information sur les fonds de l'Union européenne

Non

II.2.14) Informations complémentaires

Néant

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

Critères de sélection tels que mentionnés dans les documents de la consultation

Liste et description succincte des conditions, indication des informations et documents requis :

- 1) Lettre de candidature (DC1 ou équivalent DUME) dûment renseigné, datée et signée par un représentant habilité à engager le candidat avec mention d'une adresse mail électronique valide ;
- 2) Déclaration du candidat (ou formulaire DC2) entièrement renseignée ou DUME dûment datée et signée par un représentant habilité à engager le candidat ;
- 3) Déclaration de pouvoir (éventuellement déclaration de pouvoirs en chaîne), habilitant le signataire des pièces du dossier de candidature et de la concession d'aménagement à engager l'entreprise ;
Si le candidat ne fournit pas l'imprimé DC 2, il devra fournir :
 - une déclaration sur l'honneur, indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pendant les trois dernières années ;
 - le chiffre d'affaires global sur les trois derniers exercices et également faisant apparaître la part relative au domaine d'activités faisant l'objet du contrat de concession ;
- 4) Extrait datant de moins de trois mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent et les statuts du candidat qu'il certifie conformes ;
- 5) Formulaire DC4 (par sous-traitant et en cas de sous-traitance uniquement) ;
- 6) 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 ;
- 7) 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 ;
 - 8) Déclaration sur l'honneur attestant :
 - 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 du Code de la Commande Publique ;
 - 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 du même Code et dans les conditions fixées aux articles R. 3123-1 à R. 3123-8 du même Code, sont exacts ;
 - 9) Pour toutes personnes morales, l'indication du bénéficiaire effectif en sens des articles R561-1 et R561-3 du Code Monétaire et Financier.

III.1.2) Capacité économique et financière

Critères de sélection tels que mentionnés dans les documents de la consultation

Liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis :

La capacité économique et financière du candidat sera appréciée sur la base des documents suivants :

- 1) Déclaration concernant le chiffre d'affaires global du candidat et, le cas échéant, le chiffre d'affaires du domaine d'activité faisant l'objet du contrat de concession, sur les trois derniers exercices dans la mesure où les informations sur ces chiffres d'affaires sont disponibles (ou DC2 ou DUME) ;
- 2) Les bilans fiscaux de la dernière année comptable selon les formulaires de liasse fiscale n°2050, n°2051, n°2052, n°2053, n°2057, n°2059-F, n°2059-G ;
- 3) Une note permettant d'apprécier la capacité et la solidité financière du candidat, ainsi que les capacités d'emprunt et d'autofinancement du candidat pour assurer et mener à bien la réalisation de l'opération d'aménagement ;
Pour cela, le candidat devra fournir les garanties financières, bancaires ou tout autre élément de nature à apprécier les capacités financières du candidat à réaliser l'opération d'aménagement de la concession d'aménagement compte tenu de sa valeur estimée ;
- 4) La preuve d'une assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité correspondant au domaine d'activité objet de la concession d'aménagement.

III.1.3) Capacité technique et professionnelle

Critères de sélection tels que mentionnés dans les documents de la consultation.

Liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis :

- 1) Une note présentant les moyens techniques et humains du candidat :
 - Présentation du personnel et notamment du directeur administratif et financier et de l'équipe opérationnelle via notamment l'indication de titres d'études et professionnelles, d'attestation de niveau de capacité ou de certifications professionnelles des personnes affectées à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
 - La composition de l'équipe, son organisation générale, les CV et effectifs.
- 2) Dans ce cadre, le candidat devra justifier des compétences suivantes :
 - Conduite d'opération, avec les travaux, bâtiments et équipements tels que ceux concourant à la réalisation de l'opération, pour la construction des logements et d'une crèche (halte-garderie) et l'aménagement du parc paysager, des voiries et réseaux, et la mise en œuvre des programmes immobiliers de logements, y compris de logements sociaux ;
 - Conception architecturale (logements) ;
 - Conception d'un équipement public type crèche (halte-garderie) ;
 - Conception architecturale paysagère (espaces verts des logements et de la coulée verte) ayant des références en parc urbain adapté en milieu ouvert méditerranéen dans un contexte de réchauffement climatique ;
 - Hydraulique et hydrogéologie ;
 - Energie et développement durable ;
 - Commercialisation de programmes immobiliers ;
 - Montage juridique et financier liés à la mise en œuvre de programmes d'équipements et de constructions ;
 - Urbanisme réglementaire et opérationnel.
- 3) Un dossier présentant les 5 références et réalisations les plus pertinentes, au regard du programme et des objectifs projetés, pour chaque membre du groupement et compétences susvisées notamment au regard d'opérations d'aménagement similaires et de construction de logements, ou de même nature et d'importance, réalisées dans les 5 dernières années.
- 4) Une note stratégique de présentation par le candidat, au stade de la candidature, de son appropriation du contexte, des problématiques et des objectifs du projet en lien avec les moyens d'y répondre en 2 pages maximum.

III.1.5) Informations sur les concessions réservées

Néant

III.2) Conditions liées à la concession

III.2.1) Information relative à la profession

Néant

III.2.2) Conditions d'exécution de la concession

La présente consultation est passée conformément notamment aux articles L.300-4, L.300-5 du Code de l'urbanisme, après mise en œuvre d'une procédure de mise en concurrence prévue aux articles R.300-4, à R.300-7, et R.300-9 du même Code et conformément aux dispositions notamment des articles L.3120-1 à L.3126-3 R.3121-1 à R.3125-7 du Code de la commande publique relatives aux concessions.

L'opération sera réalisée aux seuls risques économiques et financiers du concessionnaire.

Les produits permettant de financer l'opération proviendront principalement :

- De la commercialisation des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'opération ;
- De la participation de la Commune au coût de l'aménagement du parc et de la coulée verte et de la création de la crèche (halte-garderie) ;
- Le cas échéant, de subventions qui seraient obtenues d'autres organismes (fonds friche ou « nature ta ville » par exemple).

III.2.3) Informations sur le personnel responsable de l'exécution de la concession

Néant

SECTION IV : PROCEDURE

IV.1) Description

IV.1.8) Information concernant l'accord sur les marchés publics (AMP)

Le marché est couvert par l'accord sur les marchés publics : Non

IV.2) Renseignements d'ordre administratif

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

Date limite de remise des candidatures : le lundi 9 janvier 2023 à 12h00

IV.2.4) Langue(s) pouvant être utilisée(s) dans l'offre ou la demande de participation

Français

SECTION VI : RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

VI.1) Renouvellement

Il s'agit d'un marché renouvelable : non

VI.2) Informations sur les échanges électroniques

Néant

VI.3) Informations complémentaires

La présente consultation se déroulera en deux temps :

- Une phase candidature qui a pour objectif de sélectionner 3 à 5 candidats ;
- Une phase offre avec les candidats sélectionnés.

Conformément aux dispositions de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a désigné en son sein, par délibération en date du 07 octobre 2022, les membres composant la commission chargée d'émettre notamment un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation.

Après remise puis examen des candidatures, une sélection de candidats admis à présenter une offre sera faite, à savoir qu'un minimum de 3 candidatures et un maximum de 5 candidatures seront retenues à cette fin par la Commune sur la base des critères indiqués dans les documents de la consultation.

Suite à l'invitation à présenter une offre, les candidats sélectionnés seront conviés à une visite sur site afin de pouvoir s'imprégner du contexte et de la topographie du site.

Après remise des offres, celles-ci seront examinées au regard des critères indiqués dans les documents de la consultation. Les offres feront l'objet d'un avis consultatif de la commission susvisée.

Sur cette base, l'autorité habilitée à engager les discussions et à signer le contrat de la concession d'aménagement pourra organiser, une négociation avec un ou plusieurs candidats dans les conditions prévues dans les documents de la consultation. Pour rappel, cette autorité peut aussi recueillir l'avis de la commission susvisées à tout moment de la procédure.

Pour mémoire, seule la transmission électronique est autorisée.

Les candidats remettront leur candidature et leur offre par voie électronique, via la plateforme de dématérialisation, dans les conditions décrites par le règlement de consultation. Le dépôt peut être doublé d'une copie de sauvegarde dans les conditions décrites également dans le règlement de consultation.

VI.4) Procédures de recours

VI.4.1) Instance chargée des procédures de recours

Tribunal Administratif de Nice

18 Avenue des Fleurs

CS 61039

06050 Nice cedex 1

Tél. : 04 89 97 86 000 – Fax : 04 93 55 78 31

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

Courriel : greffe.ta-nice@juradm.fr

VI.4.2) Informations sur les échanges électroniques

Les candidats peuvent adresser des demandes de renseignements complémentaires sur la phase de candidature, au plus tard dix (10) jours avant la date limite de remise des candidatures. De même, les soumissionnaires peuvent adresser des demandes de renseignements complémentaires sur la phase de d'offre au plus tard dix (10) jours calendaires avant la date limite de remise des offres. Ces questions peuvent être adressées par voie électronique via la plateforme

www.marches-securises.fr. Les réponses de la Commune aux questions seront adressées par voie électronique à l'ensemble des candidats retenus. Il ne sera répondu à aucune question orale.

VI.4.3) Introduction de recours

Précisions concernant les délais d'introduction de recours :

Le tribunal administratif de Nice peut être saisi des recours suivants :

- Le référé précontractuel conformément aux articles L.551-1 à L.551-12 et R.551-1 à R.551-6 du code de justice administrative ;
- Le référé contractuel conformément aux articles L.551-13 à L.551-23 et R.551-7 à R.551-10 du code de justice administrative ;
- Recours pour excès de pouvoir (article R.421-1 du code de justice administrative) contre les clauses réglementaires du contrat dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision de rejet;
- Le recours en contestation de validité du contrat, issu de la jurisprudence « Conseil d'État, Assemblée, 4 avril 2014, Département de Tarn-et-Garonne, n°358994 », qui peut être exercé par les tiers au contrat, sans considération de leur qualité, dans un délai de deux mois à compter des mesures de publicité appropriées ;
- Recours de pleine juridiction contestant la légalité de l'acte administratif portant approbation du contrat (CE, 23 décembre 2016, n°392815), dans un délai de deux mois à compter de la publication de cet acte ;
- Le référé suspension (article L.521-1 du code de justice administrative), si l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision, dès lors qu'un recours pour excès de pouvoir ou qu'un recours de pleine juridiction contestant la validité du contrat a déjà été engagé

VI.5) Date d'envoi du présent avis

01/12/2022