

France: Travaux de développement urbain

Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC « TROIS PONTS - SULLY - JACQUARD »

Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

1 Acheteur

1.1 Acheteur

Nom officiel: VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON

Forme juridique de l'acheteur: Autorité locale

Activité du pouvoir adjudicateur: Services d'administration générale

2 Procédure

2.1 Procédure

Titre: Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC « TROIS PONTS - SULLY - JACQUARD »

Description: Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC « TROIS PONTS - SULLY - JACQUARD »

Identifiant de la procédure: 7c7e914c-1a9a-408a-9e2e-25bdc4e0aa0c

Identifiant interne: 2025-CO-02

Principales caractéristiques de la procédure: La présente consultation est engagée conformément aux articles R. 300.4 et suivants du code de l'urbanisme et aux articles R 3122-1 et suivants du code de la commande publique (CCP) relatifs à la passation d'une concession d'aménagement transférant un risque économique au concessionnaire. La procédure est restreinte. L'autorité concédante a décidé de limiter le nombre de candidats admis à la procédure : il est fixé à 4 maximum (sous réserve d'un nombre suffisant de candidatures recevables). Après examen des capacités et des aptitudes des candidats appréciés sur les éléments du dossier de candidature, l'autorité concédante éliminera les candidatures incomplètes ou irrecevables. Les candidatures non éliminées seront classées en fonction des critères suivants, mentionnés par ordre décroissant d'importance : capacité technique et professionnelle ; capacité financière ; capacité juridique. Les 4 premiers candidats du classement seront informés qu'ils seront retenus pour la suite de la procédure et invités à télécharger le dossier de consultation. Une visite de site sera organisée en novembre 2025 avec les 4 candidats sélectionnés. Le dépôt des candidatures devra impérativement être effectuée par voie électronique sur la plateforme www.marches-securises.fr. Les candidats ont la possibilité de transmettre en parallèle une copie de sauvegarde, par voie postale, à l'adresse figurant à la rubrique 8.1, conformément aux dispositions fixées par l'annexe 6 du code de la commande publique.

2.1.1 Objet

Nature du marché: Marché de travaux

Nomenclature principale (cpv): 45211360 Travaux de développement urbain

Nomenclature supplémentaire (cpv): 70121000 Services de vente ou d'achat d'immeubles

Nomenclature supplémentaire (cpv): 70122000 Services de vente ou d'achat de terrains

Nomenclature supplémentaire (cpv): 70123000 Vente de biens immobiliers

2.1.3 Valeur

Valeur estimée hors TVA: 15 700 000 Euro

2.1.4 Informations générales

Informations complémentaires: Le financement de l'opération sera assuré principalement par les produits de la commercialisation des terrains cédés. Toutefois, l'opération pourra bénéficier, conformément aux dispositions de l'article L300-5 du code de l'urbanisme de participations du concédant et de subventions d'autres collectivités. Le

concessionnaire désigné, en plus de la réalisation de l'aménagement et de l'équipement nécessaire à la viabilisation, pourra réaliser tout ou partie du programme des constructions directement, via une entreprise liée ou avec un promoteur immobilier dans le cadre d'un groupement. Les candidats peuvent se présenter sous la forme de groupement d'entreprises avec un mandataire solidaire. Une même entreprise ne peut candidater en tant que membre de plusieurs groupements. En cas de candidature sous forme de groupement, chaque membre du groupement devra fournir les pièces mentionnées au présent avis. En cas de désignation d'un candidat constitué sous forme de groupement, celui-ci devra indiquer la forme et la composition de la société ad hoc qui sera constituée pour la réalisation de l'opération.

Base juridique:

Directive 2014/23/UE

5 Lot

5.1 Identifiant technique du lot: LOT-0001

Titre: Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC « TROIS PONTS - SULLY - JACQUARD »

Description: La ZAC « TROIS PONTS - SULLY - JACQUARD », à vocation principale d'habitat, s'étend sur un périmètre de projet global de 17 ha. Elle est située au Nord de la ville, entre le quartier Jean Yole et la zone d'activités Acti'Nord, à proximité du centre-ville de La Roche-sur-Yon et de la gare SNCF. Le projet porte sur : - L'organisation d'un nouveau quartier autour d'un grand parc sportif paysager et de loisirs pour tous ; - Une entrée de ville renouvelée avec une attention particulière sur le devenir de la Place Jacquard ; - La création d'un quartier mixte et attractif mêlant activités, loisirs, commerces et environ 620 logements, avec une attention particulière sur la qualité de vie en habitat collectif ; - La création d'un quartier avec de fortes ambitions en matière environnementale et la conservation au maximum des infrastructures et bâtiments existants ; - L'accompagnement de l'évolution des usages de la voiture (mutualisation, parking silo) - Le développement d'un nouveau quartier de ville intégrant différentes fonctions (sport, événementiel, loisirs, habitat, activités économiques, tertiaire,...) ; - Une réflexion spécifique sur la vocation sportive / événementielle, à travers le maintien du complexe sportif Ladoumègue et de la salle omnisports existante ; - Le désenclavement du site pour mieux l'intégrer au reste de la ville ; - La valorisation des espaces publics et des axes de circulation vers des espaces apaisés, partagés, et paysagers. Le projet envisage un programme prévisionnel de constructions avec un potentiel de 59 000 m² de surfaces de plancher. La présentation du projet est disponible à l'adresse suivante : <https://larochesuryon.fr/concertation-sully/> Un powerpoint de présentation du projet est également téléchargeable sur la plateforme de dématérialisation www.marches-securises.fr

5.1.1 Objet

Nature du marché: Marché de travaux

Nomenclature principale (cpv): 45211360 Travaux de développement urbain

5.1.3 Durée estimée

Durée: 12 An

5.1.5 Valeur

Valeur estimée hors TVA: 15 700 000 Euro

5.1.6 Informations générales

Participation réservée: La participation n'est pas réservée.

Projet de passation de marché non financé par des fonds de l'UE

Le marché relève de l'accord sur les marchés publics (AMP): oui

Informations complémentaires: Les missions de l'aménageur couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la finalisation des études et à l'aménagement d'une ZAC visant la création d'un nouveau quartier à dominante d'habitat respectueux des principes du développement durable, ancré dans son territoire notamment : Assurer la gestion administrative, comptable et financière ainsi que l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne

réalisation de l'opération (coordination entre acteurs, alimentation des documents de suivi et de contrôle pour le Concédant) ; Procéder aux études opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (dont la constitution du dossier de réalisation de la ZAC et l'ensemble des dossiers règlementaires nécessaires à sa mise en oeuvre) ; Préparer, optimiser et mettre en oeuvre le plan de financement de l'opération solliciter toute subvention extérieure ; Acquérir la propriété des biens nécessaires à la réalisation de l'opération (dans le cas présent, une partie du foncier est propriété de l'EPF Vendée) ; Assurer la gestion des biens acquis ; Réaliser toutes les missions nécessaires à l'exécution des travaux, équipements et constructions, jusqu'à leur remise et aux levées des réserves, concourant à l'opération prévus dans la concession : Travaux de préparation du site et mise en oeuvre d'une démarche de réemploi dans une logique d'économie circulaire, Création et requalification d'espaces publics et ouvrages concourant à la sécurisation de la desserte, le fonctionnement du futur quartier et à la qualité globale du projet, Viabilisation des lots constructibles. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la promotion et la commercialisation des ouvrages et des terrains viabilisés ; Mettre en place les conditions d'animation et de contractualisation permettant de fixer les ambitions programmatiques et de qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale auprès des constructeurs (cahiers des charges de cession de terrain notamment) ; Informer et organiser la participation du public avec l'appui du Concédant tout au long des différentes phases du projet ; Organiser les conditions de clôture de l'opération. Le projet envisage un programme prévisionnel de constructions un potentiel de 59 000 m² de surfaces de plancher, ventilé comme suit : - environ 620 logements représentant environ 35000 m² de surfaces de plancher. 20 % minimum de ces logements seront des logements sociaux conformément aux engagements contractuels entre la ville et l'Etablissement Public Foncier de la Vendée ; - Environ 19 000 m² d'activités économiques et de loisirs, dont une part importante sera localisée sur l'actuel site SOFRICA ; - Environ 1 500 m² de surfaces de plancher à vocation de commerces et de services de proximité ; - Environ 3 000 m² de surface de plancher pour des équipements à vocation d'intérêt général dont une Médiathèque-bibliothèque-ludothèque et une Maison de la parentalité/LAEP et une halte garderie. Il est précisé que la ville se réserve le droit de mobiliser un foncier complémentaire dans l'opération entre 4000 et 7000 m² pour y implanter un autre équipement public structurant pour le quartier, qui reste à confirmer. Le produit des recettes sur la durée de la concession est estimée à 15 700 000 Euros.

5.1.9 Critères de sélection

Critère:

Type: Aptitude à exercer l'activité professionnelle

Description: Pour justifier de son aptitude à exercer l'activité professionnelle et de sa capacité juridique à soumissionner, le candidat devra fournir : - Une lettre de candidature (ou DC1) comportant l'ensemble des indications permettant d'identifier le candidat ou l'ensemble des membres du groupement en cas de groupement, - Une note de présentation synthétique de la Société de 4 pages hors annexe et le cas échéant des sociétés membres du groupement [extrait Kbis, statut, capital, composition du capital, certification, démarche qualité], - Le pouvoir de la personne habilitée à engager le candidat et, en cas de groupement, le mandat de chacun des membres du groupement au mandataire, - Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat ne fait l'objet d'aucune exclusion de la participation à la procédure de passation des contrats de concessions prévues prévues aux articles L. 3123-1 à L. 3123-14 CCP et que les renseignements et documents relatifs à ses capacités et aptitudes exigés en application articles L. 3123-18, L. 3123-19 et L. 3123-21 CCP et dans les conditions fixées aux articles R. 3123-1 à R. 3123-8 CCP, sont exacts. - Les certificats délivrés par les administrations et organismes compétents attestant qu'il s'est acquitté des impôts, taxes, contributions ou cotisations sociales Il produit également les éléments permettant de justifier les capacités et aptitudes des autres opérateurs économiques que le candidat présente dans sa candidature.

Critère:

Type: Capacité économique et financière

Description: Le candidat devra fournir : - La déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffres d'affaires relatif à des opérations d'aménagement des trois derniers exercices disponibles en fonction de la date d'approbation des comptes ; - Les garanties financières et/ou bancaires et/ou tous autres éléments de nature à

permettre d'apprécier les capacités financières du candidat ; - L'attestation d'assurance en responsabilité civile professionnelle et le cas échéant en responsabilité civile décennale

Critère:

Type: Capacité technique et professionnelle

Description: Le candidat devra présenter dans une NOTE DE 10 PAGES environ les moyens techniques et humains dont il dispose et l'expérience qu'il a acquise pour assurer des opérations d'aménagement multi-programmatiques. Il devra expliquer sa vision pour l'avenir de ce morceau de ville stratégique pour l'entrée de ville de La Roche-sur-Yon. Par ailleurs, il devra fournir : - 3 références illustrées et argumentées d'opérations réalisées ou en cours de réalisation, équivalentes à l'opération TROIS PONTS SULLY JACQUARD en termes de composition, de mixité programmatique et d'importance, présentant une exemplarité d'un point de vue environnemental, quartier durable ou écoquartier labellisé, dans le traitement des mobilités douces et de la renaturation du site, avec indication pour chaque opération des noms du concédant, du concessionnaire, de l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine, de la programmation, et du montant du CA aménagement et de l'avancement du projet. La référence devra préciser sous la forme d'un « retour d'expérience » les principaux points positifs du projet mais également, les écueils à éviter et les pistes d'amélioration. La présentation de chaque référence ne pourra pas dépasser 2 pages A3. En cas de groupement, les 3 références s'entendent pour l'ensemble du groupement. - 2 références illustrées et argumentées, au libre choix du candidat, d'un projet réalisé que le candidat souhaite présenter pour illustrer son savoir-faire, sa capacité d'innovation (technique, sociétale, environnementale,...) ou toute autre particularité qui selon lui représente l'ADN de son entreprise en précisant la nature du projet, le maître d'oeuvre, et son coût. La présentation de chaque projet ne pourra pas dépasser 2 pages A3. Le candidat devra expliquer son choix. En cas de groupement, les 2 références s'entendent pour l'ensemble du groupement. - Une NOTE DE 4 PAGES environ démontrant sa capacité à mobiliser des ressources et/ou des partenaires et acteurs économiques en mesure de financer, réaliser, gérer le projet de transformation des bâtiments Sofrica en un lieu d'animations sportives et / ou de loisirs

5.1.11 Documents de marché

Adresse des documents de marché: <https://www.marches-securises.fr>

5.1.12 Conditions du marché public

Conditions de présentation:

Présentation par voie électronique: Requête

Adresse de présentation: <https://www.marches-securises.fr>

Langues dans lesquelles les offres ou demandes de participation peuvent être présentées: français

Date limite de réception des demandes de participation: 19/09/2025 12:30 +02:00

Conditions du marché:

Le marché doit être exécuté dans le cadre de programmes d'emplois protégés: Non

5.1.16 Informations complémentaires, médiation et réexamen

Organisation chargée des procédures de recours: Tribunal administratif de Nantes

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché: VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON

Organisation qui fournit un accès hors ligne aux documents de marché: VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON

Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours: Tribunal administratif de Nantes

Organisation qui reçoit les demandes de participation: VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON

Organisation qui traite les offres: VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON

8 Organisations

8.1 ORG-0001

Nom officiel: VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON
Numéro d'enregistrement: 21850191400566
Département: Service des Marchés Publics
Adresse postale: Place du Théâtre - BP 829
Ville: La Roche-sur-Yon
Code postal: 85000
Subdivision pays (NUTS): Vendée (FRG05)
Pays: France
Point de contact: Mélanie CHATENAY
Adresse électronique: melanie.chatenay@larochesuryon.fr
Téléphone: 0251474572
Rôles de cette organisation:

Acheteur

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché

Organisation qui fournit un accès hors ligne aux documents de marché

Organisation qui reçoit les demandes de participation

Organisation qui traite les offres

8.1 ORG-0002

Nom officiel: Tribunal administratif de Nantes
Numéro d'enregistrement: 1744000510010
Ville: Nantes
Code postal: 44000
Subdivision pays (NUTS): Loire-Atlantique (FRG01)
Pays: France
Adresse électronique: greffe.ta-nantes@juradm.fr
Téléphone: +33 255101002
Adresse internet: <http://nantes.tribunal-administratif.fr>
Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours

Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: 02c33b38-4616-4360-aaca-7482f37c3324 - 02
Type de formulaire: Mise en concurrence
Type d'avis: Avis de marché ou de concession – régime ordinaire
Date d'envoi de l'avis: 08/07/2025 09:23 +02:00
Langues dans lesquelles l'avis en question est officiellement disponible: français