

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE LA ZAC PEIRE FIOC**

AVIS DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

SECTION 1 : POUVOIR ADJUDICATEUR

I.1 – Nom et adresses

Nom officiel : COMMUNE DE JONQUIERES-SAINT-VINCENT

Adresse postale : 1 Place de la Mairie

Ville : JONQUIERES-SAINT-VINCENT

Code postale : 30300

Pays : France

Code NUTS : FRJ12

Point de contact : Directeur Général des Services

Tél : 04.66.74.50.12

Courriel : dgs@jonquieres-st-vincent.com

Adresse internet principale : <https://jonquieres-st-vincent.com/>

Adresse internet du profil d'acheteur : www.midilibre-marchespublics.com

I.2 – Communication

Les documents du marché sont disponibles gratuitement en accès direct non restreint et complet, à l'adresse : www.midilibre-marchespublics.com

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.

I.3 – Type 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 du quartier Peire Fioc à JONQUIERES-SAINT-VINCENT

Numéro de référence : 06-2023

II.1.2 – Code CPV principal :

45111291-4 Travaux d'aménagement du terrain

Mots descripteurs : Aménagement / terrain

II.1.3 – Type de concession et régime de passation :

Concession d'aménagement avec transfert de risque au concessionnaire.

II.1.4 – Descriptions succincte :

Sélection d'un concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de l'opération Peire Fioc sur la commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT 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.

La présente consultation est lancée selon la procédure restreinte de concession d'aménagement avec transfert de risque économique supérieur au seuil européen (5 382 000 € HT).

Elle s'organise en trois phases conformément au règlement de consultation :

- Phase 1 : Présentation de candidature et sélection de quatre candidats admis à soumettre une offre.
- Phase 2 : remise des offres par les candidats admis à présenter une offre.
- Phase 3 : à la discrétion de la Commune, une phase de négociations pourra être engagée sur un ou plusieurs tours de négociations et selon les modalités définies par le règlement de la consultation.

II.1.5 – Valeur totale estimée :

Valeur hors TVA : 11.015.000 €

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

II.2 – Description

II.2.3 – Lieu d'exécution :

Code NUTS : FRJ12

Lieu principal d'exécution : Quartier Peire Fioc - Commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT (Gard).

II.2.4 – Descriptions des prestations :

Les missions confiées au concessionnaire comprendront l'ensemble des tâches nécessaires 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 :

- a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.
- b) **Gérer** les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi.

- c) **Constituer**, en respectant les prescriptions de l'article L.300-5-1 du code de l'urbanisme, une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de conduire les études urbaines et techniques de la zone d'aménagement concerté.
- d) **Procéder** à toutes études opérationnelles, formalités administratives, légales, réglementaires nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- Les études de définition du projet et études d'avant-projet
 - Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
 - L'élaboration du dossier prévu par les dispositions des articles L.181-1 et suivants, L.214-1 et suivants, R.181-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'environnement ou, le cas échéant, et en tant que de besoin, leur actualisation et/ou mise à jour ;
 - Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
 - Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants, sous réserve d'approbation préalable du Conseil Communautaire
 - La constitution de tout dossier destiné à une enquête publique ou une procédure de participation du public liée à l'opération.
 - Par ailleurs, le concessionnaire peut en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité compétente pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération dans le périmètre défini.
- e) **Accompagner et assister** le concédant dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de la ZAC.
- f) **Elaborer** le dossier de réalisation de la ZAC, en ce compris l'obligation pour le concessionnaire de fournir au concédant les éléments permettant de recueillir préalablement l'accord des collectivités tierces ou de leurs concessionnaires sur la rétrocession des équipements publics. Le concessionnaire doit s'engager, lors de la mise au point des études techniques portant sur l'ensemble des aménagements, et plus particulièrement sur les revêtements de surface, les espaces paysagers, l'éclairage, à recourir à une démarche de coût global. A ce titre, il fournira à la collectivité concédante, dans le cadre du dossier de réalisation, une étude détaillée justifiant que les aménagements proposés sont les plus efficaces en matière de durabilité, maintenance et entretien. Les coûts annuels correspondants seront évalués et justifiés.
- g) **Réaliser** les études d'archéologie préventive s'il y a lieu, en application des dispositions des articles L.521-1 et suivants et R.522-1 et suivants du Code du Patrimoine.
- h) **Solliciter** toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
- i) **Elaborer**, constituer et déposer un permis d'aménager ainsi que ses éventuels modificatifs afin d'aménager les sols et réaliser tous les équipements d'infrastructure propres à l'opération en exécution de cette autorisation d'urbanisme, lequel dossier renfermera, conformément à l'article R.442-8 du code de l'urbanisme, une convention prévoyant le transfert dans le domaine du concédant et/ou aux autres personnes publiques compétentes de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés
- j) **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la commune et aux autres personnes publiques compétentes conformément aux dispositions du code de l'urbanisme relatives aux lotissements – Il sera soumis à l'ensemble des règles encadrant la réalisation d'un lotissement, et notamment les prescriptions des articles L.442-5, L.442-6, R.442-12 à R.442-14

- k) **Réaliser** tous les équipements concourant à l'opération d'aménagement figurant au cahier des charges.
- l) Dans le cadre d'une démarche de co-construction de l'opération, le concessionnaire sera en charge, en **coordination avec le concédant** des missions suivantes :
- La concertation (comité citoyen, consultation publique...);
 - La préparation des éventuels dossiers de candidature à l'obtention de labels (type éco-quartier...) si l'opération s'avère compatible avec l'obtention de tels labels, suivi de la procédure de labellisation, du processus d'évaluation jusqu'à obtention du label en associant le concédant.
- m) **Réaliser et gérer**, pendant toute la durée de la concession, les mesures prescrites en application des articles L.122-1-1, L.163-1 et suivants, L.181-12, R.122-5, R.122-13, D.163-1 et suivants du Code de l'environnement, L.112-1-3 et D.112-1-18 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.
- n) **Organiser** la mise en concurrence des groupements de promoteurs immobilier et interface opérateurs logements sociaux – Rédiger le cahier des charges de cessions de terrains / fiches de lots - Assurer l'accompagnement et le suivi architectural des opérations immobilières en lien avec le concédant et la Commune et veiller au respect des prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales établies par le concessionnaire jusqu'à la conformité des permis de construire ainsi que et notamment :
- Lancer des concours et appels à projets,
 - Respecter les principes approuvés lors de la concertation préalable et poursuivre des démarches d'information et de participation avec le public,
 - Être vigilant en matière du respect de la biodiversité et des arbres, notamment lors du défrichage et des périodes de travaux,
 - Elaborer et faire respecter une charte chantier propre,
 - Travailler avec les futurs opérateurs sur des logements adaptés aux nouveaux besoins.
- o) **Assurer** la commercialisation des terrains à bâtir dans le respect des conditions à définir, céder les terrains ou immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs, préparer et signer tout acte nécessaire.
- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles en respectant les prescriptions des articles L.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.
- p) **Accomplir** l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
- Coordonner les différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - Accomplir les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - Tenir à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - Réaliser l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération. Les études comprennent, en tant que de besoin, l'élaboration des règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération.
- q) **Participer** au comité de pilotage de l'opération.

II.2.5 – Critère d'attribution :

1/ Critères de sélection des candidatures permettant une analyse sur la base de la capacité économique et professionnelle à réaliser l'opération :

1. Capacités techniques
 - Composition de l'équipe dédiée et organisation proposée ;
 - Qualifications et certifications des membres du groupement ;
 - Moyens humains et matériels des membres du groupement.
2. Capacités professionnelles, au regard des références présentées par le candidat
3. Capacités économiques et financières au regard des chiffres d'affaires globaux des membres du groupement et des chiffres d'affaires relatifs aux opérations d'aménagement réalisées sur les trois dernières années

2/ Critères de sélection des offres définis dans le règlement de consultation :

1. La présentation graphique du projet
2. La méthodologie développée au travers du mémoire technique,
3. L'approche urbaine et environnementale ainsi que la plus-value apportée en matière de développement durable et d'adaptation à la transition énergétique détaillée dans la notice spécifique,
4. Le calendrier prévisionnel.
5. Le montage financier détaillé dans le bilan économique prévisionnel projeté et les justifications apportées

II.2.7 – Durée de la concession :

8 ans

II.2.13 – 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.2.14 – Informations complémentaires :

L'opération d'aménagement de Peire Fioc, d'une superficie totale de 6,93 hectares, dont l'emprise constructible s'élève à 5,2 hectares, prévoyant un programme des constructions initial de 160 logements dont 20% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession dite aidée.

Les variantes ne sont pas autorisées

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

Le candidat devra fournir les éléments 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 :

- 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 ;
- Pouvoir de la (des) personne(s) habilitée(s) pour engager la société en cas de groupement.
- 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 ;
 - 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 R. 561- 1 et R. 561-3 du Code Monétaire et Financier français.

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.

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.

III.1.2 – Capacité technique et professionnelle

Moyens 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.

(*) Le candidat doit réunir au minimum les compétences suivantes :

- Aménageur
- Architecte DPLG habilité à la maîtrise d'œuvre d'exécution
- Urbaniste expérimenté dans les domaines des aménagements urbains et des zones d'aménagement concerté. Il est précisé que si l'architecte DPLG est également urbaniste, il est possible que l'architecte DPLG et l'urbaniste soit une seule et même entité ou personne
- Bureau d'études VRD ayant des compétences en matière d'ouvrages hydrauliques.
- Bureau d'études spécialisé en matière d'approche environnementale et des bâtiments.

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 le cas échéant,
- 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.

Opérations de référence

Présentation de visuels de trois opérations de référence : reportage graphique et photographique avec notice de présentation.

III.1.3 – Capacités économiques et financières

- 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.2.2 – Condition d'exécution de la concession :

Le produit total de l'opération est supérieur au seuil de 5 382 000 € Hors Taxes. Le financement de l'opération sera assuré exclusivement par les produits à venir de la commercialisation des terrains cédés, concédés ou loués.

Le concessionnaire assumera le risque économique de l'opération.

La durée prévisionnelle du contrat de concession est de 8 ans.

SECTION IV : PROCÉDURE

IV.1-Description

IV.8) Information concernant l'accord sur les marchés publics (AMP) :

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

IV.2-Renseignements d'ordre administratif

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

Date limite de réception des candidatures : **Vendredi 17 novembre 2023 à 17h00**

L'invitation à soumettre une offre contiendra la date limite de réception des offres.

IV.2.4) Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la demande de participation :

Française

SECTION VI : RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

VI.4 – Procédure de recours

VI.4.1 – Instance chargée des procédures de recours :

Le Tribunal compétent est le Tribunal administratif de Nîmes.

Nom officiel : Tribunal Administratif de Nîmes

Adresse postale : 16 Avenue Feuchères – 30000 NIMES - France

Téléphone : 04 66 27 37 00

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

VI.4.3 – Introduction de recours

Avant la conclusion du contrat, la présente consultation peut faire l'objet d'un référé précontractuel dans les conditions des articles L. 551-1 et suivants du code de justice administrative.

A compter de la signature du marché, la présente consultation peut faire l'objet d'un référé contractuel dans les conditions des articles L. 551-13 et suivants du code de justice administrative.

Le tribunal administratif peut en outre être saisi d'un recours en contestation de la validité du marché dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité appropriées, dans des conditions définies par le Conseil d'état dans sa décision « Département du Tarn-et-Garonne » du 4 avril 2014 (n° 358994).

Le tribunal peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

VI.5 – Date de publication du présent avis :

Le 24 octobre 2023.

* * *