

AVIS DE CONCESSION

SECTION I : POUVOIR ADJUDICATEUR / ENTITÉ ADJUDICATRICE

I.1 - Nom et adresses

Nom officiel : COMMUNE DE BOIGNY-SUR-BIONNE

Numéro national d'identification : 2145003400010

Adresse postale : 3 rue de Verdun

Ville : Boigny-sur-Bionne

Code postal : 45760

Pays : France

Code NUTS : FR 246

Point(s) de contact : M. Luc MILLIAT, Maire / Mme Cécile SAVOYE, Service Urbanisme / Mme Aurélie CHEVALLIER, Service Marchés Publics

Téléphone : 02.38.75.21.32

Fax : 02.38.75.28.01

Courriel : csavoys@boignysurbionne.fr / achevallier@boignysurbionne.fr

Adresse(s) internet :

Adresse principale : <http://www.boignysurbionne.fr/>

Adresse du profil d'acheteur : <http://www.marches-publics.info>

I.3 - Communication

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

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 : <http://www.marches-publics.info>

I.4 - Type de pouvoir adjudicateur (dans le cas d'un avis publié par un pouvoir adjudicateur)

Autorité régionale ou locale.

I.5 - Activité principale (dans le cas d'un avis publié par un pouvoir adjudicateur)

Services généraux des administrations publiques.

I.6 - Activité principale (dans le cas d'un avis publié par une entité adjudicatrice)

-

SECTION II : OBJET

II.1 - Étendue du marché

II.1.1 - Intitulé : concession d'aménagement pour la zone d'aménagement concerté de la Clairière à Boigny-sur-Bionne.

II.1.2 - Code CPV principal : 45 11 12 91

Descripteur supplémentaire :

II.1.3 - Type de marché :

Travaux.

II.1.4 - Description succincte :

Choix d'un concessionnaire d'aménagement pour la création et la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Clairière sur la commune de Boigny-sur-Bionne 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 : 5 160 000

Monnaie : euro

II.1.6 - Information sur les lots :

Ce marché est divisé en lots : NON

II.2 - Description

II.2.1 - Intitulé : concession d'aménagement pour l'opération d'aménagement de la Clairière à Boigny-sur-Bionne.

II.2.2 - Code(s) CPV additionnels :

Code CPV principal : 45 11 12 91

Descripteur supplémentaire : -

II.2.3 - Lieu d'exécution :

Code NUTS : FR 246

Lieu principal d'exécution : secteur de la Clairière - Commune de Boigny-sur-Bionne (Loiret).

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 11 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 de l'étude d'impact et du dossier Loi sur l'Eau, au montage du dossier de DUP, aux acquisitions foncières, 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.

II.2.5 - Critères d'attribution :

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

Critères :

1. Pertinence de la simulation financière considérant l'ensemble des postes (45 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 du bilan d'aménagement et proposition de participation financière aux équipements. (20)

1.2. Pertinence de l'analyse du marché immobilier, du programme et des typologies de logements. (15)

1.3. Prix de cession des charges foncières et prix de sortie des logements. (10)

2. Valeur technique de l'offre (40 points)

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

2.1. La pertinence de la stratégie mise en œuvre permettant de garantir le respect des objectifs communaux exprimés dans le cahier des charges de consultation. (20)

2.2. Les délais de réalisation, les modalités de déclenchement successif des tranches opérationnelles et la stratégie de commercialisation. (10)

2.3. Les propositions faites par le candidat dans le projet de Traité de concession. (10)

3. Capacités techniques et financières du candidat (15 points)

La valeur de la capacité technique et financière du candidat sera évaluée au regard des éléments fournis dans le cadre du dossier de candidature :

3.1. La capacité économique et financière, et les garanties fournies par le candidat permettant d'assurer la bonne fin de ses missions. (7)

3.2. La capacité technique et professionnelle. (5)

3.3. Les références du candidat pour des opérations similaires. (3)

II.2.6 - Valeur estimée :

Valeur hors TVA : 5 160 000

Monnaie : euro

II.2.7 - Durée de la concession :

144 mois

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 :

En 2014, la Commune de Boigny-sur-Bionne a lancé la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme et, conjointement, les études de faisabilité portant sur le secteur dit « la Clairière », situé au

Nord du centre-bourg. Elle a souhaité inscrire la mise en œuvre de son projet d'aménagement dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), et de procéder à sa réalisation sous le mode de la concession d'aménagement.

Conformément aux dispositions introduites par la Loi ALUR du 24 mars 2014, codifiées à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, la Commune a décidé d'attribuer cette concession en amont de la création de la ZAC. Ainsi, conformément aux dispositions précitées, le Conseil municipal a, par délibération du 13 septembre 2016, dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable. Il a également, par délibération du 18 octobre 2016, défini les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels.

Le périmètre de l'opération, validé le 18 octobre 2016, se concentre principalement sur la partie Ouest du secteur de la Clairière, et inclut les espaces publics situés autour de l'église ainsi que quelques parcelles situées à l'Est de la rue du Vieux Bourg. Le projet de PLU prévoit de classer la majorité du périmètre de l'opération en zone 1AU et, en ce qui concerne les espaces publics aux abords de l'église, en zone Ua.

Ce périmètre porte sur une superficie totale d'environ 11 hectares.

La programmation prévisionnelle de l'opération répond aux enjeux et objectifs de développement exprimés par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire, approuvé le 19 novembre 2015, et par le Schéma de Cohérence Territoriale Orléans Val-de-Loire, approuvé en 2008 et en cours de révision.

Le programme global prévisionnel des constructions envisagé sur la ZAC de la Clairière consiste en la réalisation :

- D'un **programme de 110 à 120 logements**, s'appuyant sur une surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 15 000 m², et répartis selon :
 - Environ 20 % à destination de l'habitat locatif social (petits logements collectifs ou intermédiaires, maisons individuelles groupées) ;
 - Environ 15 % de logements en accession à prix maîtrisés (habitat intermédiaire, maisons individuelles groupées ou terrains à bâtir denses), incluant quelques unités en PSLA ;
 - Le reste du programme en accession classique, sous forme de terrains à bâtir de tailles diversifiées (450 à 800 m² en moyenne).

Le programme prévoit également une **enveloppe foncière de près de 4 hectares**, représentant 40 % du périmètre du projet, **destinée aux aménagements et ouvrages** nécessaires au fonctionnement du futur quartier (voiries, réseaux, liaisons douces, gestion des eaux de pluie, etc.) ainsi qu'aux espaces publics et espaces verts, futurs et existants. Cette enveloppe intègre l'espace de Clairière au Sud-Ouest.

- D'une **réserve foncière de 5 000 m²** destinée à recevoir un équipement public, dont la définition sera faite ultérieurement selon les besoins générés par le quartier.

Ce programme s'appuie sur une **surface cessible prévisionnelle d'environ 52 000 m²**.

Les candidats, eu égard à leur analyse du marché de l'immobilier, peuvent parfaire la programmation, les typologies, et proposer une ou plusieurs variante(s) leur permettant d'optimiser le bilan financier et d'atteindre les objectifs communaux, dans le respect des principes généraux de l'opération.

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 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 2015 dûment datée et signée,
- L'attestation d'assurance de responsabilité civile,
- Le pouvoir de la personne habilitée à engager la société,
- La copie du ou des jugements prononcés si le candidat est en redressement judiciaire.

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

III.1.2 - Capacité économique et financière

Les candidats devront fournir les documents suivants :

- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global réalisé au cours des trois derniers exercices disponibles 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,
- 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.
- Une liste de références correspondant à des opérations 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.1.5 - Informations sur les concessions réservées

-

III.2 - Conditions liées à la concession

III.2.1 - Information relative à la profession : (seulement pour les concessions de services)

-

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

Le montant total estimé des produits de l'opération est susceptible d'être supérieur au seuil européen (5 225 000 euros HT). 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-constructeurs 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 12 ans.

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

Obligation d'indiquer les noms et qualifications professionnelles des membres du personnel affectés à l'exécution de la concession.

SECTION IV : PROCÉDURE

IV.1 - Description

IV.1.8 - Information concernant l'accord sur les marchés publics

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 : 14/12/2016

Heure locale : 16h00

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

Français.

SECTION VI : RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

VI.1 - Renouvellement

Il s'agit d'un marché renouvelable : NON

VI.2 - Informations sur les échanges électroniques

La commande en ligne sera utilisée.

VI.3 - Informations complémentaires

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 du cahier des charges valant règlement de consultation et ses annexes (notamment 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 commune
- Les candidats disposeront d'un délai d'au moins 52 jours à compter de l'envoi à la publication de l'avis de concession au JOUE pour remettre leurs candidatures et leurs offres. Aucune sélection ne sera faite au stade des candidatures. Les candidats devront remettre leurs dossiers au plus tard le 14 décembre 2016 à 16h00, 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 18 octobre 2016, 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 seront 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 des Coutures.
- 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.

VI.4 - Procédures de recours

VI.4.1 - Instance chargée des procédures de recours :

Nom officiel : Tribunal Administratif d'Orléans

Adresse postale : 28, rue de la Bretonnerie

Ville : ORLÉANS Cedex 1

Code postal : 45057

Pays : France

Téléphone : 02.38.77.59.00

Fax : 02.38.53.85.16

Courriel : greffe.ta-orleans@juradm.fr

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

VI.4.2 - Organe chargé des procédures de médiation :

-

VI.4.3 - Introduction des recours :

-

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

Nom officiel : Greffe du Tribunal Administratif d'Orléans

Adresse postale : 28, rue de la Bretonnerie

Ville : ORLÉANS Cedex 1

Code postal : 45057

Pays : France

Téléphone : 02.38.77.59.00

Fax : 02.38.53.85.16

Courriel : greffe.ta-orleans@juradm.fr

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

VI.5 - Date d'envoi du présent avis : 20/10/2016