

**Aménagement du lotissement « Les Hauts de Beauregard »
Procédure de désignation du concessionnaire selon la procédure adaptée
prévue à l'article R 300-11-3 du Code de l'Urbanisme**

Règlement de consultation

1 - Pouvoir adjudicateur

Commune de PIERRE-DE-BRESSE
7, place de la Mairie
BP 22
71 270 PIERRE-DE-BRESSE
Tél : 03.85.76.24.70
Mail : accueil@mairiepierrebresse.fr

2 - Objet de la concession et organisation générale de la procédure

La désignation de l'aménageur selon une procédure adaptée donnera lieu à la passation d'une concession d'aménagement du lotissement Les Hauts de Beauregard passé selon les articles L300-4, L300-5 et R300-11-3 du Code de l'Urbanisme.

Le traité de concession portera sur la réalisation d'une opération d'aménagement d'un secteur de 17 290 m² environ situé au lieu-dit « En Crépot » en bordure de la VC 12 de Pierre-De-Bresse à Grandmont. L'aménageur aura la charge de l'acquisition, de l'équipement des terrains et de la vente des parcelles aménagées.

Le montant total des produits de l'opération d'aménagement est inférieur au seuil européen applicable aux marchés publics de travaux publié au Journal officiel PIERRE-DE-BRESSE de la République française, la concession d'aménagement est passée en application des règles prévues par l'article R300-11-3 du Code de l'urbanisme sans transfert de risque pour l'aménageur.

Modalités de la procédure :

Après réception des offres des candidats, le concédant pourra engager librement toute discussion avec une ou plusieurs personnes ayant présenté une offre. Les candidats non admis à la discussion seront informés du rejet de leur offre et de la motivation de ce dernier. Les discussions avec les candidats pourront porter sur tous les aspects du traité de concession dans le respect des besoins et objectifs de la commune de PIERRE-DE-BRESSE. Elles se dérouleront en phases successives.

La commune informera tous les candidats ayant participé à la discussion de la clôture de cette phase et invitera les candidats à produire leur offre définitive sous un mois.

La négociation devra aboutir à la rédaction d'un traité de concession d'aménagement. Le concédant choisira le candidat ayant remis l'offre économiquement la plus avantageuse au regard des critères visés à l'article 10 infra.

3 - Contenu et retrait du dossier de consultation

3-1 Contenu du dossier de consultation

La commune remettra en complément du présent règlement de consultation les éléments suivants :

- Etude préalable
- Projet de traité de concession
- Plan topographique

- Règlement de la zone AU1 du Plan Local d'Urbanisme et Orientation Particulière d'Aménagement

3-2 Retrait du dossier de consultation

Le dossier de consultation des concessionnaires sera remis à chaque personne qui en fera la demande par courrier, ou mail, auprès de la commune de PIERRE-DE-BRESSE,

Le dossier est à retirer à l'adresse suivante : **Commune de PIERRE-DE-BRESSE**

7, place de la Mairie

BP 22

71 270 PIERRE DE BRESSE

Tél : 03.85.76.24.70

Mail : accueil@mairiepierrebresse.fr

En application des articles 40 et 41 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics les soumissionnaires auront la possibilité de télécharger les documents dématérialisés du dossier de consultation des entreprises, documents et renseignements complémentaires ainsi que l'avis d'appel public à la concurrence paru au JSL via la plateforme : <https://marches.e-bourgogne.fr> dans la salle des marchés.

Afin de pouvoir décompresser et lire les documents mis à disposition par la personne publique, les soumissionnaires devront disposer des logiPIERRE-DE-BRESSE permettant de lire les formats suivants :

-Fichiers compressés au standard .zip (lisibles par les logi PIERRE-DE-BRESSE Winzip ou Quickzip ou Winrar par exemple)

- Adobe® Acrobat® .pdf (lisibles par le logiPIERRE-DE-BRESSE Acrobat Reader)

- Rich Text Format .rtf (lisibles par l'ensemble des traitements de texte : Word de Microsoft, WordPerfect, OpenOffice, ou encore la visionneuse de Microsoft....)

- .doc ou .xls ou .ppt en version 2000-2003 (lisibles par l'ensemble Microsoft Office, OpenOffice, ou encore la visionneuse de Microsoft....)

3.3 Informations techniques en cours d'élaboration des propositions

La commune de PIERRE-DE-BRESSE répondra aux questions adressées par écrit ou courriel par les candidats avant le : **Vendredi 17 novembre 2017 à 12 h 00**

Questions à adresser à : l'adresse mentionnée ci-dessus

Les réponses seront adressées à tous les prestataires consultés sous forme d'un envoi unique avant le : **Mercredi 22 novembre 2017 à 12 h 00**

Il ne sera répondu à aucune question orale.

4 - Programme des aménagements prévus au traité de concession :

Le programme prévisionnel de l'opération répond aux objectifs de développement de la commune de PIERRE-DE-BRESSE : compléter l'offre de logements privés et de logements en locatifs.

Le programme prévisionnel porte sur la réalisation de 10 terrains à bâtir environ sous forme de maisons individuelles, de 12 logements locatifs environ sous forme d'habitat en bande ou intermédiaire.

Les équipements publics à réaliser comprennent :

- la totalité des voiries et réseaux à l'intérieur du périmètre de l'opération,
- les espaces publics de détente et d'agrément,
- les parkings publics,
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention).

5 - Les missions du concessionnaire :

Le concessionnaire réalise l'aménagement et l'équipement d'un lotissement.

Le traité de concession d'aménagement comprend :

• **Le dispositif foncier :**

La totalité du foncier est à acquérir.

Le concessionnaire devra procéder aux acquisitions des terrains. Il assurera le pilotage et la réalisation des dossiers et procédures afférentes aux acquisitions foncières.

• **Le pilotage des études :**

Le concessionnaire devra :

- procéder à toutes les études opérationnelles nécessaires à la constitution des dossiers d'urbanisme opérationnel. Il s'agira de modifications éventuelles car le Permis d'Aménager est déposé par la commune en amont de la présente consultation.
- piloter la constitution des dossiers qui seront soumis à enquête publique ou à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

• **Le programme des équipements publics d'infrastructure**

Le concessionnaire devra :

- assurer la réalisation de l'ensemble des équipements publics d'infrastructure, mis à sa charge (VRD et espaces publics, bassin de rétention, couverture incendie).
- remettre l'ensemble des équipements publics à la commune.

• **Le financement de l'opération d'aménagement**

Le concessionnaire devra :

- couvrir ses charges par les produits des cessions.
- solliciter l'aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure notamment les subventions versées par certaines collectivités territoriales.
- contracter toutes avances et emprunts nécessaires et imputer ses frais financiers à l'opération dans la limite fixée contractuellement.
- solliciter les appels de fonds auprès de la commune de PIERRE-DE-BRESSE.

• L'administration de l'opération d'aménagement

Le concessionnaire devra :

- assurer l'ensemble des tâches de coordination.
- assurer l'ensemble des tâches de gestion indispensables pour la bonne fin de l'opération.
- assurer une complète information de la commune de PIERRE-DE-BRESSE sur l'avancement de l'opération.
- communiquer à la commune de PIERRE-DE-BRESSE les éléments financiers relatifs à l'opération.
- assurer une bonne information de la population.
- procéder aux démarches administratives nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

6 - Participation financière de la commune

La commune apportera une participation qui restera à déterminer par le contrat de concession et le bilan d'aménagement.

7 - Délais prévisionnels d'exécution

La commune de PIERRE-DE-BRESSE souhaite :

- **signer le traité de concession au cours du mois de janvier 2018.**
- l'acquisition du foncier nécessaire pour un démarrage des travaux de VRD en fin d'année 2018, les autorisations d'urbanisme ayant été au préalable obtenues.
- la cession des premières parcelles en 2019.
- être en mesure administrativement et juridiquement de délivrer les permis de construire en 2019.
- l'ensemble des travaux d'aménagement devra être réalisé dans les 6 années suivant la signature du traité de concession.

8 - Durée du contrat

Le concessionnaire réalise les missions dont il a la charge pour une durée de **6 années**.

9 - Conditions de participation

Le traité de concession sera conclu avec une société spécialisée en matière d'aménagement urbain et de construction avec une bonne connaissance des montages d'habitat locatif.

La société devra expliquer la manière dont elle entend faire appliquer les principes du développement durable dans la mise en œuvre du projet d'aménagement.

Il est ici précisé que les candidats peuvent présenter leurs candidatures et leurs offres sous forme de groupement solidaire. Dans ce cas, la forme et la composition du groupement devront être précisées. Les groupements devront apparaître dans leur globalité en

précisant le rôle envisagé par chacun et en désignant l'interlocuteur de la commune et les pouvoirs qui lui sont donnés.

9-1 Le projet de traité de concession

Les candidats devront proposer un projet de concession selon le modèle de traité joint qui pourra faire l'objet d'adaptations ne remettant pas en cause les conditions posées par le concédant (cf.9-2).

9-2 Les conditions posées par le concédant :

- **Engagement de rachat du foncier dès la signature de la concession.**
- **Premières cessions de terrains en 2019.**
- **Agrément préalable du concédant sur les modalités de cession des droits à construire.**
- **Agrément préalable sur les modalités de désignation des partenaires techniques (maîtres d'œuvres, techniciens et spécialistes).**
- **Respect des éléments programmatiques.**

9-3 Capacité économique et financière des candidats :

Les candidats devront fournir le bilan financier de leurs trois derniers exercices ainsi qu'une notice prévisionnelle de leur situation et leurs perspectives.

Ils devront par ailleurs présenter des garanties financières suffisantes pour réaliser l'opération.

Les candidats doivent notamment fournir :

- la lettre de candidature ou DC1.
- la déclaration du candidat ou DC2.
- l'attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle en cours de validité.
- la désignation du capital social des représentants ayant qualité pour engager la société.

Et fournir par rapport à la société une note de présentation (statut, évolution du CA, capital, composition du capital, capacité d'endettement, démarche qualité...) et un descriptif détaillé de son organisation (actionnariat, moyens humains, financiers, organisation interne, activités principales et accessoires).

9-4 Capacité technique :

Les candidats doivent fournir :

- une lettre de motivation et note méthodologique détaillant la stratégie mise en place par le candidat pour atteindre les objectifs fixés par la commune, notamment en termes de qualité environnementale, de mixité sociale et de commercialisation de l'opération.
- une liste de références d'opérations de complexité équivalente réalisées ou achevées au cours des trois dernières années ou en cours de réalisation en détaillant : date de

- démarrage et de fin éventuellement, programmation nature et caractéristiques, superficie, surface plancher cédée ou à céder, coût global.
- un recensement des moyens dont il dispose et qui justifient des compétences nécessaires en matière : de conduite d'opérations d'aménagement et d'équipements, de gestion administrative, financière, comptable et juridique pour de telles opérations, de coordination de projets avec différents partenaires et de conduite de négociations foncières.
 - une note détaillée de présentation de l'équipe qui prendra en charge la réalisation de l'opération comprenant notamment le CV de chaque intervenant ainsi que l'organisation de cette équipe.

Par ailleurs, les candidats indiqueront leurs références en conduite d'opération impliquant la mise en œuvre des principes de développement durable et des critères de qualité environnementale.

Les personnes morales sont tenues d'indiquer les noms et qualifications professionnelles des membres du personnel chargés de la prestation.

10 - Critères d'attribution

Les offres des candidats présentant les capacités techniques requises, seront analysées en fonction des critères suivants :

- Rémunération du concessionnaire et répartition du résultat d'exploitation de la concession (pondération 20%) et demande de participation de la collectivité.
- Réalisme du bilan financier et prix de cession de la vente des terrains (pondération 20%).
- Qualité du projet d'aménagement et notamment le respect des intentions urbaines (mixité, densité, forme, aménagement durable) durables posées par le concédant (pondération 20%).
- La capacité financière à assumer le risque de la mission d'aménagement jusqu'à la fin de la concession (pondération 20%).
- La méthodologie pour la bonne mise en œuvre de l'opération et notamment la prise en compte des avis de la commune sur les projets de travaux d'infrastructure et sur les cessions de terrains (pondération 20%).

11 - Conditions d'envoi des offres

11-1 Remise des offres :

- Les plis sont remis au secrétariat de la mairie contre récépissé ou transmis en Recommandé avec demande d'avis de réception postal. Ils doivent impérativement parvenir à :

**Commune de PIERRE-DE-BRESSE
7, place de la Mairie
BP 22
71 270 PIERRE-DE-BRESSE**

- L'enveloppe doit comporter la mention :

« Offre concession d'aménagement lotissement Les Hauts de Beauregard à PIERRE DE BRESSE »

NE PAS OUVRIR

- La date limite de réception est le **Mardi 28 novembre 2017 à 12 h 00**.

- L'attention des candidats est attirée sur l'obligation d'indiquer leur nom et adresse sur l'enveloppe.

- Les offres arrivées hors délai figurant dans l'avis de publicité ne seront pas examinées.

- Les dossiers seront acheminés sous la seule responsabilité des candidats et à leurs frais.

Remise des plis par voie électronique :

Conformément aux dispositions de l'article 40 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, l'acheteur public accepte la transmission des offres des candidats retenues par voie électronique à l'adresse suivante : <https://marches.e-bourgogne.fr>.

Les propositions doivent être transmises dans des conditions qui permettent d'authentifier la signature du candidat selon les exigences posées aux articles 1316 à 1316-4 du Code Civil. La transmission doit pouvoir faire l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. Les plis transmis par voie électronique sont horodatés.

Les entreprises peuvent transmettre une copie de sauvegarde de leurs plis remis par voie électronique. Les candidats qui effectuent à la fois une transmission électronique et, à titre de copie de sauvegarde, une transmission sur support physique électronique ou sur support papier doivent faire parvenir cette copie dans les délais impartis pour la remise des plis. Cette copie de sauvegarde doit être placée dans un pli scellé comportant la mention lisible : « Copie de sauvegarde » – avec le titre de l'opération d'aménagement.

Lorsqu'ils sont accompagnés d'une copie de sauvegarde, les plis transmis par voie électronique et dans lesquels un programme informatique malveillant est détecté par le pouvoir adjudicateur donnent lieu à l'ouverture de la copie de sauvegarde.

Lorsqu'un pli a été transmis par voie électronique, mais n'est pas parvenu au pouvoir adjudicateur dans le délai de dépôt ou bien n'a pas pu être ouvert par la personne publique, celui-ci procède à l'ouverture de la copie de sauvegarde, sous réserve que celle-ci lui soit parvenue dans le délai de dépôt.

Si le pli contenant la copie de sauvegarde n'est pas ouvert, il est détruit par la personne publique.

En fin de procédure, le pouvoir adjudicateur transformera la candidature électronique du soumissionnaire retenue, en candidature papier ce qui donnera lieu à la signature manuscrite de l'offre par les parties.

11-2. Langue pouvant être utilisée pour les candidatures : Français

11-3. Unité Monétaire utilisée : Euro

12 - Procédure de recours

Instance chargée des procédures de recours et auprès de laquelle des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours : Tribunal Administratif de Dijon, 22 rue d'Assas, BP 61616, 21 016 DIJON

13 - Date d'envoi de la publicité : Vendredi 27 octobre 2017
