

REGLEMENT DE CONSULTATION POUR LE CHOIX D'UN AMENAGEUR

COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON ZAC DE « LA PLAINE »

REGLEMENT DE CONSULTATION POUR LE CHOIX D'UN AMENAGEUR

PREAMBULE

- Par délibération du 9 juillet 2015, le Conseil Municipal a décidé que l'ouverture de l'urbanisation de la zone « AU1 » de la Plaine devait s'opérer sous le mode de la procédure de ZAC.

Par cette même délibération, le Conseil Municipal a organisé la procédure de concertation préalable prévue à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme alors en vigueur.

- La réalisation de cette opération d'aménagement a été inscrite dans les orientations d'aménagement du P.L.U alors en vigueur.

- Par délibération en date du 2 décembre 2021, le Conseil Municipal a pris acte du projet de dossier de création de la ZAC « la Plaine » qui avait été établi pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur ce secteur « AU1 » du PLU, conformément aux dispositions du PLU en vigueur et notamment de son Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'opération doit permettre de créer un nouveau quartier comprenant une centaine de logements accompagnés d'équipements publics comme des espaces verts, des zones de stationnement, du cheminement doux, ainsi que des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Le dossier comprenant l'étude d'impact a été soumis à l'avis de la MRAe en sa qualité d'autorité environnementale et cette dernière, en date du 9 février 2022, a sollicité des compléments à l'étude d'impact du projet.

Lorsque ces compléments auront été établis, la Commune pourra saisir à nouveau l'autorité environnementale pour recueillir son avis sur le projet de création de la ZAC « la Plaine » et sur l'étude d'impact complétée pour tenir compte de ses précédentes recommandations.

- La Commune a décidé de poursuivre la procédure de ZAC dont la réalisation doit être confiée à un aménageur qui ne pourra cependant être choisi qu'après procédure de publicité et mise en concurrence.

• Dans le but de confier au futur concessionnaire / aménageur la poursuite et la finalisation des études pré-opérationnelles et la constitution du nouveau dossier de création de la ZAC « La Plaine » en vue de son approbation par le conseil municipal, la Commune a décidé par délibération du 23 novembre 2023 de faire usage des dispositions de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme.

Par cet article, la commune est autorisée à attribuer la concession d'aménagement avant la création de la ZAC dès lors que l'autorité concédante a, d'une part, dressé et approuvé le bilan de la concertation prévu par l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, d'autre part, défini les enjeux, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan prévisionnel de l'opération.

Par cette même délibération, ont alors été définis les nouveaux enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnel de cette opération d'aménagement de la ZAC « la Plaine », modifiés pour tenir compte des observations émises par l'autorité environnementale sur le dossier qui lui avait été présenté en 2021.

• Les règles d'urbanisme permettant la réalisation du projet et la délivrance des permis dans le périmètre de la ZAC sont aujourd'hui celles qui résultent du règlement de la zone « AU » du P.L.U et de son O.A.P « secteur de la Plaine », issus de la modification n°3 du P.L.U approuvée le 9 janvier 2025.

- Le périmètre de l'opération envisagée s'inscrit en continuité de l'urbanisation, en limite Nord-Est du village, et couvre une superficie totale de 5.52 hectares dont 2,9 hectares constructibles à vocation principale d'habitat,

- Le projet de ZAC prévoit la construction d'un programme de 109 logements environ dont 30% minimum de logements locatifs sociaux développant 15 000 m² de surface de plancher.

- L'aménagement de la Z.A.C. se réalisera en 1 tranche afin de garantir une dynamique de réalisation du projet.

- L'échéancier prévisionnel de réalisation de la Z.A.C sera déterminé dans le cadre du dossier de réalisation.

- La réalisation de l'opération devra s'inscrire dans un délai projeté de 7 années.

- Le financement de l'opération sera assuré en totalité par l'aménageur pour le programme prévisionnel des équipements à réaliser et pour le paiement des participations aux équipements de superstructure au prorata des besoins du projet.

A la date de la présente consultation, aucune subvention n'a été attribuée et aucune demande de subvention n'a été formulée pour cette opération.

- L'aménagement et l'équipement de la zone seront confiés à une personne privée ou publique qui assumera le risque économique de l'opération d'aménagement.

• Pour ce faire, la Commune se place dans le cadre juridique fixé par l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme. Il sera donc demandé au concessionnaire de constituer le dossier de création de la ZAC pour le compte de la Commune de BOUJAN SUR LIBRON qui devra ensuite l'approuver.

Le bilan de la concertation préalable de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme devra être arrêté avant que ne soit désigné le concessionnaire.

A/ Objet de la consultation

L'objet de la présente consultation est de confier à un aménageur public ou privé, l'étude de la réalisation de l'ensemble des opérations et des actions d'aménagement concourant à l'opération globale d'aménagement dénommée ZAC « la Plaine ».

Cet appel à candidature a pour but de sélectionner la Société avec laquelle la Commune de BOUJAN SUR LIBRON signera un traité de concession d'aménagement dans le respect des articles R 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, et des dispositions du Code de la Commande Publique relatives aux concessions.

L'aménageur assurera intégralement les risques financiers de l'opération d'aménagement jusqu'à son parfait achèvement.

Pour la détermination des missions confiées par la concession d'aménagement, il est fait application des dispositions de l'article L 300-4 du code de l'Urbanisme et il est demandé au concessionnaire de constituer les dossiers de création puis de réalisation de la ZAC pour le compte de la Commune qui devra ensuite les approuver.

B/ Organisation de la commande au niveau du concédant

Autorité contractante de la concession d'aménagement :

L'autorité contractante de la concession d'aménagement est la Commune de BOUJAN SUR LIBRON

Adresse postale : 12 rue de la Mairie 34760 BOUJAN SUR LIBRON

Téléphone : 04 67 09 26 40

Adresse mail : accueil@boujansurlibron.com

Site internet : <https://www.boujansurlibron.com/>

Profil acheteur : <https://www.marches-publics.info/>

C/ Conditions de la consultation

C-1 Régime de passation :

Compte tenu du montant estimé des recettes de l'opération tirées de la vente des terrains cessibles viabilisés, le contrat de concession est passé selon le régime des concessions d'aménagement soumises au droit communautaire des concessions, dans lequel le concessionnaire assume le risque financier de l'opération.

Dans ce cadre, la présente procédure de mise en concurrence est passée dans les conditions prévues par les dispositions des articles L 300-4, L 300-5, R 300-4 à R 300-7, R 300-9 du code de l'urbanisme relatifs aux concessions d'aménagement, et les dispositions des articles L 3120-1 à L 3126-3, R 3121-1 à R 3125-7 du code de la commande publique relatifs aux contrats de concession.

C-2 Durée prévisionnelle de la concession d'aménagement :

La durée prévisionnelle et indicative est estimée à 7 ans à compter de sa prise d'effet.

C-3 Constitution des dossiers à remettre par chaque candidat :

Pour satisfaire aux dispositions des articles R 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et aux dispositions des articles R 3122-7 et suivants du Code de la Commande Publique, la procédure se déroulera suivant deux phases :

- la phase candidature (1)
- la phase offre (2)

1- La phase candidature

a) Composition du dossier de consultation

Le dossier de consultation phase candidature comporte :

- Le présent règlement de consultation
- La note de présentation du projet

b) Modalités de retrait du dossier de consultation

Le dossier de consultation des aménageurs peut être téléchargé gratuitement. Il est disponible à l'adresse suivante : <https://www.marches-publics.info/>

Le téléchargement des documents de consultation est libre. Cependant, le candidat est invité à renseigner le nom du soumissionnaire, le nom de la personne physique correspondante et une adresse électronique valide permettant de façon certaine une correspondance électronique afin qu'il puisse bénéficier de toutes les informations complémentaires diffusées lors du déroulement de la consultation, notamment les éventuelles demandes de précisions ou reports de délai.

c) Date de limite de réception des dossiers de candidature

La date limite de réception des candidatures est fixée au

Les candidatures parvenues après la date limite de dépôt seront irrecevables.

d) Contenu du dossier de candidature

Le dossier de candidature comprend impérativement :

Les renseignements concernant la situation juridique du candidat :

- Lettre de candidature et habilitation éventuelle du mandataire ;
- Déclaration sur l'honneur dûment datée et signée par le candidat pour justifier qu'il a satisfait aux obligations fiscales et sociales ;
- Déclaration sur l'honneur dûment datée et signée par le candidat pour justifier qu'il ne fait l'objet d'aucune exclusion conformément aux dispositions de l'article du Code de la Commande Publique ;
- Déclaration sur l'honneur dûment datée et signée par le candidat pour justifier qu'il n'a pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n° 2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L 8221-1, L 8231-1, L 8241-1 et L 8251-1 du Code du Travail ;

- Déclaration sur l'honneur dûment datée et signée par le candidat en règle au cours de l'année précédant celle au cours de laquelle de la consultation au regard des articles L 5212-1 à L 5212-11 du Code du Travail concernant l'emploi de travailleurs handicapés ;
- Attestation de responsabilité civile et professionnelle de moins de trois mois délivrée par une compagnie d'assurance solvable ;
- Extrait k bis du registre du commerce et des sociétés ou document équivalent ;
- Copie du ou des Jugements en cas de redressement judiciaire.

Les renseignements concernant la capacité économique et financière du candidat :

- Déclaration du chiffre d'affaires global et du chiffre d'affaires relatif aux prestations objets de la présente consultation, réalisés au cours des trois derniers exercices
- Indication des établissements bancaires assurant traditionnellement la garantie des opérations réalisées par le candidat
- Une note de présentation de la société qui comprendra les documents suivants : statuts, évolution du chiffre d'affaires, composition du capital, etc...
- Une déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années
- Le cas échéant, tous les éléments complémentaires de nature à faire apparaître la capacité et la solidité financière du candidat

Les renseignements concernant les références professionnelles et la capacité technique du candidat :

- Liste de références détaillées correspondant à des opérations similaires et d'une complexité équivalente à celle du présent dossier, exécutées au cours des cinq dernières années ou actuellement en cours, avec indications détaillées du contenu des dossiers traités, du montant, du lieu et attestations précisant si elles ont été effectuées selon les règles de l'art et menées régulièrement à bonne fin
- L'indication des titres d'études et professionnels du personnel d'encadrement du candidat
- Attestations de certifications professionnelles

Une lettre signée comportant les motivations du candidat

Dans l'hypothèse où le candidat répondrait en groupement, il est expressément indiqué que le groupement attributaire devra revêtir la forme d'un groupement solidaire.

e) Remise des candidatures

Les candidats doivent remettre leur dossier de candidature par voie électronique à l'adresse suivante : <https://www.marches-publics.info/>

La signature électronique n'est pas demandée.

Tout dépôt sur un autre site ou une autre adresse électronique sera nul et non avenu.

Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. Le pli sera considéré comme hors délai si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des candidatures.

Les candidats auteurs d'une offre dématérialisée peuvent l'accompagner, s'ils le souhaitent, sous pli cacheté d'une copie de sauvegarde sur le support de leur choix.

Ce pli faisant apparaître l'intitulé et le numéro de l'affaire avec la mention "copie de sauvegarde – ne pas ouvrir", devra parvenir à la Commune avant la date et l'heure limites indiquées dans

le cadre du présent règlement et ne sera ouvert qu'en cas de problème au cours de l'ouverture électronique de l'offre dématérialisée.

f) Examen des candidatures.

Modalités d'examen des candidatures

Passé le délai de remise des candidatures, conformément à l'article R 300-9 du Code de l'Urbanisme, l'analyse des candidatures sera effectuée par la Commission d'Aménagement qui a été constituée à cet effet. Elle vérifiera les conditions de présentation des candidatures fixées par le règlement de consultation. En cas de pièces ou informations manquantes, elle sollicitera du candidat une complétude de son dossier dans un délai approprié. A l'issue, elle établira la liste des candidatures qui auront été déclarées recevables à présenter une offre. Le nombre de candidats retenus sera au maximum de 3.

Le Maire informera ensuite les candidats non retenus.

Critères de sélection des candidatures

- | | |
|---|------|
| - Capacité économique et financière | / 40 |
| - Références professionnelles et capacité technique | / 40 |
| - Lettre de motivation | / 20 |

2- La phase offre

a) Envoi d'un courrier aux candidats admis à présenter une offre

Un courrier de notification sera adressé par la Commune aux candidats qui auront été retenus et admis à présenter une offre.

Il sera indiqué aux candidats que le dossier de consultation des aménageurs, phase offre, pourra alors être téléchargé gratuitement à l'adresse électronique suivante : <https://www.marches-publics.info/>

b) Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation mis à disposition des candidats contiendra les pièces suivantes :

- Le présent règlement de consultation ;
- Le cahier des charges de la consultation comprenant les enjeux, objectifs, périmètre de l'opération d'aménagement, programme de construction et bilan prévisionnel ainsi que le projet de programme des équipements publics à réaliser ainsi que les modalités de financement ;
- Un projet de Traité cadre de concession d'aménagement ;
- L'Etude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale émis le 9 février 2022 concernant le précédent projet de création de ZAC ;
- Les extraits du P.L.U en vigueur concernant ce secteur.

c) Présentation des offres

Chaque candidat admis à présenter une offre devra produire dans le délai qui lui sera imparti par la Commune, les éléments suivants.

1- Une note méthodologique proposée pour la conduite du projet

Cette note devra notamment prendre en compte :

- 1/ Le respect des contraintes environnementales

2/ Une approche sensible du projet de ZAC, notamment en termes de logements sociaux, de qualité architecturale, urbaine et paysagère (deux perspectives d'ambiance ou deux références similaires)

3/ La qualité des partenariats envisagés pour assurer la réalisation de l'opération

4/ Le planning prévisionnel de montage des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, et des procédures connexes ;

5/ Le calendrier des acquisitions foncières de réalisation du programme des équipements publics et de mise en œuvre du programme global de construction.

6/ Indiquer précisément les moyens techniques et humains affectés à l'opération d'aménagement, les modalités d'information et d'association avec la commune. Indiquer les titres d'études professionnelles, les attestations de niveau de capacités ou les certifications professionnelles des personnels affectés à l'opération. Il est expressément précisé que l'équipe proposée devra recouvrir les capacités professionnelles suivantes : aménagement, environnement, architecture, urbanisme.

2-Projet de traité de concession

La Commune fournit aux candidats un projet de traité de concession pour lequel chaque candidat pourra proposer des modifications ou amendements sans que ces modifications et amendements soient de nature à bouleverser l'économie générale du traité.

c) Remise des offres

La date limite de réception des offres sera indiquée sur le courrier de notification adressé par la Commune aux candidats admis à présenter une offre.

Les candidats doivent remettre leur dossier de candidature par voie électronique à l'adresse suivante : <https://www.marches-publics.info/>

La signature électronique n'est pas demandée.

Tout dépôt sur un autre site ou une autre adresse électronique sera nul et non avenu.

Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. Le pli sera considéré comme hors délai si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des candidatures.

Les candidats auteurs d'une offre dématérialisée peuvent l'accompagner, s'ils le souhaitent, sous pli cacheté d'une copie de sauvegarde sur le support de leur choix.

Ce pli faisant apparaître l'intitulé et le numéro de l'affaire avec la mention "copie de sauvegarde – ne pas ouvrir", devra parvenir à la Commune avant la date et l'heure limites indiquées dans le cadre du présent règlement et ne sera ouvert qu'en cas de problème technique rencontré au cours de l'ouverture électronique de l'offre dématérialisée.

d) Délai de validité des offres

Les propositions demeurent valables pour une durée de trois mois à compter de la date limite de remise des offres.

e) Examen des offres

Modalités d'examen des offres

Passé le délai de remise des offres, conformément à l'article R 300-9 du Code de l'Urbanisme, la Commission d'Aménagement sera saisie par son Président afin de statuer et d'émettre un avis sur les propositions reçues.

En application des dispositions de l'article R 300-9 du Code de l'Urbanisme, Monsieur LOUÏS, 1^{er} adjoint, en sa qualité de personne habilitée par le Conseil Municipal pourra ensuite engager librement toutes discussions avec une ou plusieurs personnes ayant remis une offre, s'il s'avérait que de telles discussions devaient être utiles pour permettre à la Commission de statuer et d'émettre son avis.

Cette phase de discussion reste purement discrétionnaire, la Commune se réservant le droit d'attribuer la concession d'aménagement sur la base d'une offre initiale sans procéder à la phase de discussion négociation.

Critères de sélection des offres

Les candidats seront jugés sur les critères pondérés suivants (note sur 100)

Note méthodologique

1/Respect des contraintes environnementales	/10
2/Approche et compréhension du projet	/10
3/Qualité des partenariats envisagés	/ 5
4/Planning prévisionnel ZAC	/ 5
5/Calendrier des acquisitions foncières et de réalisation du programme	/ 5
6/Moyens affectés à l'opération	/10

Traité de concession

- Cohérence du traité du candidat avec les objectifs de la commune /20
- Cohérence du budget du candidat avec les objectifs de la commune /35

D/ Suites à donner à la Consultation

Le Conseil Municipal désignera le concessionnaire de la ZAC sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la concession ainsi qu'au vu de l'avis ou des avis émis par la Commission d'Aménagement. Le Conseil Municipal approuvera le traité de concession d'aménagement conformément à l'article R 300-9 du Code de l'Urbanisme.

Les pièces annexées au traité de concession ainsi que celles remises par le candidat dans le cadre de son dossier de remise des offres auront valeur contractuelle.

Il est précisé qu'en cas d'infructuosité, la Commune, après en avoir informé les candidats éventuels, peut conclure le contrat de concession sans publicité ni mise en concurrence préalable conformément à l'article R 3121-6 du code de la commande publique.