



# Zone d'Aménagement Concerté des Roseaux

## CONCESSION D'AMENAGEMENT

### Règlement

#### Etendue de la procédure

Marché passé en vertu de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016,  
du décret n° 2016-86 du 1<sup>er</sup> février 2016  
et des articles R 300.4 et suivants du Code de l'Urbanisme

#### Date limite de rendu des offres :

**24 janvier 2018, à 17h00**

# SOMMAIRE

- \_ Missions du concessionnaire
- \_ Personne publique concédante
- \_ Durée de la concession
  
- \_ Contenu du dossier de consultation
- \_ Modification du dossier de consultation
- \_ Etablissement des propositions
- \_ Durée de validité des offres
- \_ Déroulement de la consultation
- \_ Critères de choix du lauréat
  
- \_ Généralités
- \_ Constitution du dossier d'offre à remettre par le candidat
- \_ Conditions de remise des offres
  
- \_ Indemnités – confidentialité
- \_ Suites données à la consultation
- \_ Renseignements complémentaires

# I. OBJET DE LA CONSULTATION

L'objet de la présente consultation est de confier à un concessionnaire, l'aménagement de la ZAC des Roseaux, pour les missions ci-après. Cette consultation est destinée à sélectionner l'organisme avec lequel la Commune de Rots contractera une concession d'aménagement, dans le respect des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le contrat, passé entre la Commune et le candidat retenu, sera un Traité de Concession d'Aménagement conformément à l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et au décret n°2016-86 du 1<sup>er</sup> février 2016.

## 1.1. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Afin de réaliser les aménagements visés, la mission du concessionnaire se décompose de la manière suivante :

- Réalisation des études et des concertations (outils de communication en direction des administrés (exposition, publication d'articles...) permettant d'élaborer les pièces du dossier de réalisation de la ZAC et autorisations administratives en partenariat avec la collectivité concédante.
- Participation à l'adaptation du règlement du PLU, aux côtés de la Commune et de l'AMO de la commune.
- Négociations foncières pour le foncier non maîtrisé par la commune de Rots, si la commune le lui demande.
- Aménagement et réalisation de tous les équipements nécessaires à la viabilité des terrains.
- Gestion des ventes de terrains : les cessions de terrains aux constructeurs seront définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Il devra en outre être indiqué les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées aux constructeurs.
- Participation financière aux équipements publics prévus dans le futur programme des équipements publics,.
- Gestion de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération.
- Association de la Commune à l'ensemble des décisions, information régulière dans le cadre de Comités de Pilotage, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération.
- Mise en place d'un calendrier prévisionnel.

La mission inclut la fourniture des éléments permettant de finaliser le dossier de réalisation de la ZAC au sens du code de l'urbanisme, afin que celui-ci puisse être approuvé par le Conseil Municipal.

La signature du Traité de concession définitif pourra intervenir dès qu'un accord satisfaisant pour les deux parties sera intervenu. Cet accord portera sur les éléments contractuels majeurs que sont le Programme Global de Constructions (P.G.C.), le Programme des Equipements Publics (P.E.P.), et les Modalités Prévisionnelles de Financement (M.P.F.) et les principes de plans masse.

La réalisation de l'opération se fera aux risques financiers du concessionnaire, la rémunération du concessionnaire étant exclusivement assurée par les résultats de la commercialisation des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Une caution bancaire garantissant la réalisation complète de l'opération sera exigée lors de la signature.

## 1.2. PERSONNE PUBLIQUE CONCEDANTE

---

**Commune de Rots**  
Esplanade de la mairie  
14980 ROTS  
Tél: 02.31.26.50.54  
Fax: 02.31.26.20.40

La personne habilitée à négocier et à signer la concession d'aménagement est M le Maire de Rots ou un représentant délégué par celui-ci à cet effet.

## 1.3. DUREE DE LA CONCESSION

---

La concession d'aménagement est conclue pour la durée de l'exécution des opérations et du programme des équipements publics. Cette durée sera fixée dans le Traité de Concession, à l'appui du calendrier prévisionnel de réalisation.

La Concession d'Aménagement est rendue exécutoire une fois transmise au représentant de l'Etat et notifiée à l'aménageur. Le lancement effectif de l'opération se fera par un ordre de démarrage émis par le Maire.

La concession d'aménagement pourra être prorogée en cas d'inachèvement dans les délais fixés par la validation d'un avenant accepté par les deux parties.

Dans le cas d'un achèvement de la Concession d'Aménagement avant la date prévue par l'aménageur, la concession expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

La concession d'Aménagement ne pourra pas être reconduite par tacite reconduction.

# II. CONDITIONS DE LA CONSULTATION

## 2.1. CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

---

Le dossier de consultation comprend :

- \_ le présent règlement de consultation
- \_ le document « Programme »

## 2.2. ETABLISSEMENT DES PROPOSITIONS

---

Le candidat est impérativement tenu de présenter son offre conformément aux pièces demandées dans le présent dossier de consultation, rédigées en langue française.

Il a toutefois la faculté d'apporter toutes les précisions qu'il jugera utiles pour éclairer le jugement des propositions et faire toute suggestion utile.

## 2.3. DUREE DE VALIDITE DES OFFRES

---

Les offres et candidatures sont valables pour une durée de cent vingt jours (120) à compter de la date limite de remise des offres.

## 2.4. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

---

La procédure se déroulera de la manière suivante :

1. **Ouverture des dossiers de propositions** par la commission Ad hoc
2. **Examen technique des candidatures et des offres**
3. **Analyse et avis de la commission Ad hoc** sur les propositions
4. Au vu de l'avis de la commission Ad Hoc, le Maire pourra engager librement **la négociation avec un ou plusieurs candidats avec le(s)quel(s) il estime opportun de poursuivre les discussions.**

**Si la collectivité le décide, elle peut éventuellement organiser une audition des candidats.**

5. A l'issue de la phase de négociation, **le Maire saisira le Conseil Municipal** sur une proposition de choix du concessionnaire et sur un projet de protocole préalable à la signature du traité de Concession.

Cette procédure est donnée à titre indicatif, la commune se réservant le droit de modifier ultérieurement les règles en fonction des précisions qui pourraient être données par la doctrine administrative ou la jurisprudence.

## 2.6. CRITERE DE CHOIX DU LAUREAT

---

Les critères de choix du concessionnaire d'aménagement retenus par la collectivité sont les suivants :

- Aptitude à conduire l'opération projetée appréciée notamment au regard de la méthodologie proposée et des mesures que le candidat envisage de mettre en œuvre pour inscrire l'opération dans une véritable démarche environnementale. Devront, également, être présentées des références similaires et expériences de la société (ou du groupement) dans la réalisation d'opérations d'aménagement (qualité architecturale, urbaine et environnementale) réalisées avec une ou plusieurs personnes publiques (30%);
- Capacités économiques et financières du candidat par rapport à l'opération, appréciées notamment au regard de l'actionnariat du candidat ou des garanties financières susceptibles d'être mobilisées (10%) ;
- Capacités techniques appréciées au regard des moyens humains mis en œuvre, des qualifications professionnelles des personnes affectées à la mission, évaluée notamment au regard de la capacité à prendre en compte la sensibilité paysagère et écologique du site et à fournir des réponses adaptées (15%) ;
- Pertinence des prix d'acquisition du foncier proposé par le candidat (20%).
- Pertinence du bilan prévisionnel d'aménagement (prix de revente, coût des travaux, participations financières, montages financiers proposés...) proposé par le candidat (25%).

## III. PRESENTATION DES OFFRES

### 3.1. GENERALITES

---

Les propositions seront entièrement rédigées en langue française.

Pour chaque proposition, les candidats devront adresser les éléments mentionnés au règlement de consultation.

Des documents complémentaires pourront être demandés aux candidats. Ces documents pourront se référer aux pièces déjà remises.

### 3.2. CONSTITUTION DU DOSSIER D'OFFRE A REMETTRE PAR LE CANDIDAT

---

Chaque candidat admis à présenter une offre remettra un dossier complet comprenant :

#### 1. JUSTIFICATIONS A PRODUIRE PAR LE CANDIDAT :

- **L'organisation du groupe et le mode décisionnaire** ;
- **La capacité du mandataire et de son équipe à réaliser une opération d'ensemble** et/ou fédérer les différents opérateurs concourant à la réalisation du programme décrit précédemment ;
- **Les références du mandataire et du groupement d'opérateurs** mettant en avant la réalisation d'opérations dans un contexte similaire et d'opérations de logements diversifiées de taille similaire ;
- **Les garanties financières** permettant le portage et la réalisation des programmes ;
- **Une caution bancaire payable à la première demande, en garantie des engagements pris.**

#### 2. lettre d'acceptation sans réserve des conditions et éléments du dossier de consultation

3. **une note méthodologique** décrivant la démarche proposée par le candidat pour réaliser les études nécessaires et conduire l'exécution de l'opération. Elle devra notamment préciser :

- les engagements que le candidat apportera pour garantir à la collectivité le respect des principes du programme de construction.
- les mesures que le candidat prévoit pour inscrire la conception et la réalisation de l'opération dans une véritable démarche environnementale, de développement durable (notamment du point de vue du respect des paysages et du patrimoine et de la prise en compte de la fonctionnalité écologique et hydrologique du site) et de performances énergétiques.
- les modalités que le candidat mettra en oeuvre pour associer la collectivité dans la conception et la réalisation de l'opération.
- les dispositions que le candidat adoptera, en matière de communication, tout au long de l'opération (notamment à l'égard de la population : information, concertation...).

#### 4. les moyens généraux

L'offre devra décrire l'organisation générale des moyens humains et techniques affectés à la réalisation de l'opération pendant la durée du contrat en précisant notamment :

- l'organisation de l'équipe ;
- la présentation détaillée des personnes affectées à l'opération ;
- la description des moyens matériels que le candidat utilisera pour la réalisation des missions confiées.

### 5. le calendrier prévisionnel

Il s'agit d'une proposition de phasage et de calendrier du déroulement de l'opération d'aménagement. Cette proposition devra notamment préciser :

- le planning des études préalables au Conseil Municipal d'approbation de la ZAC.
- le programme de construction prévu par tranches opérationnelles.
- les délais prévisionnels d'exécution des phases de l'opération (études, achats des terrains, travaux d'aménagement, travaux de constructions...).
- l'échéancier de réalisation des logements sociaux en parallèle avec les logements privés.

### 6. le programme de construction

Il s'agit de préciser le programme de construction présenté dans l'offre et dans les bilans.

Le candidat précisera par ailleurs, s'il entend faire réaliser par une entreprise qui lui est liée, tout ou partie du programme de construction. Il précisera les conditions de cession des assiettes foncières en cas de réalisation par une autre société.

### 7. bilan financier prévisionnel

Il s'agit de présenter un ou plusieurs scénarios de bilan prévisionnel de l'opération. Ces propositions feront apparaître :

- le bilan global de l'opération
- le bilan détaillé des tranches de réalisation envisagées.

Chaque poste de recettes et de dépenses fera l'objet d'une description précisant leur contenu, les paramètres et hypothèses de calcul retenus pour l'élaboration de l'offre, **sachant que la commune souhaite à minima :**

- **un coût des travaux au moins égal à 320 000 €HT/hectare (hors coûts divers, aléas et imprévus / révisions de prix) pour un aménagement de qualité ;**
- **un montant de participations au moins égal à 800 000 €HT.**

### 8. La passation des marchés

Le candidat précisera les modalités de mise en oeuvre des procédures de consultation pour la sélection des équipes et compétences amenées à travailler sur la ZAC = équipe de maîtrise d'œuvre, promoteurs, bailleurs...

### 9. Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRACL) + modèle de traité de concession proposé

Le candidat précisera les éléments du CRACL qu'il entend mettre en place durant la durée de la Concession (modèle de CRACL).

## 3.3. CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES

---

Les propositions devront parvenir à la Mairie **avant le 24 janvier 2018, à 17 h 00**

Elles seront adressées par lettre recommandée ou contre récépissé à l'adresse suivante : **Commune de Rots**, Esplanade de la mairie, 14980 ROTS. Les offres remises ou dont l'avis de réception qui serait délivré après la date et l'heure sus-mentionnées ne seront pas retenues et seront renvoyées à leurs auteurs.

Les dossiers seront remis sous enveloppe cachetée portant la mention : « Concession d'aménagement – ZAC des Roseaux » - Ne pas ouvrir

La remise des offres par voie électronique n'est pas admise.

## IV. DISPOSITIONS DIVERSES

### 4.1. INDEMNITES - CONFIDENTIALITE

---

Aucune indemnité ne sera attribuée aux candidats en raison de leur participation à la consultation.

La commune s'interdit de faire état de ces propositions sans l'accord du candidat pendant la phase de discussion et de négociation et jusqu'à la signature du protocole préalable au traité de concession.

### 4.2. SUITES DONNEES A LA CONSULTATION

---

A l'issue de cette consultation, le Maire pourra signer avec le lauréat un protocole de concession ou traité de concession provisoire définissant plus particulièrement les engagements réciproques des parties jusqu'à la validation du dossier de réalisation et la finalisation d'un traité de concession définitif.

La commune se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente consultation ou pourra ultérieurement en modifier les règles en fonction des précisions qui pourront être données par la doctrine administrative ou la jurisprudence.

Toute demande d'information complémentaire ou toute question relative à la présente consultation devra être formulée par écrit au plus tard le 20 décembre 2017. Elle doit être adressée par courrier en mairie à l'adresse sus-mentionnée ou par mail à l'adresse suivante : [urbamairiederots@orange.fr](mailto:urbamairiederots@orange.fr)

Le concédant répondra par écrit à ces questions et transmettra ces réponses à l'ensemble des candidats.