



**Concession d'aménagement pour la réalisation
de la ZAC «Granouillère» sur la commune de
Thézan-lès-Béziers**

DOSSIER DE CONSULTATION

Pièce 1 : Règlement de consultation

REGLEMENT DE CONSULTATION POUR LE CHOIX D'UN AMENAGEUR

COMMUNE DE THEZAN-LES-BEZIERS
ZAC « GRANOUILLERE »

REGLEMENT DE CONSULTATION POUR LE CHOIX D'UN AMENAGEUR

PREAMBULE

Par délibération du 5 septembre 2016, le Conseil Municipal a décidé d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de « Granouillère » sous le mode opératoire de la Zone d'Aménagement Concerté et par cette même délibération, il a été défini les modalités de la concertation préalable conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Par délibérations en date du 11 février 2019, le Conseil Municipal :

- a tiré et approuvé le bilan de la concertation préalable ;*
- a créé la ZAC "Granouillère"*
- a défini les modalités de publicité et de mise en concurrence pour le choix de l'aménageur ;*
- a validé le dossier de consultation des aménageurs.*

La ZAC « Granouillère », d'une emprise projetée de 5,5 hectares environ, a pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de réaliser un programme global prévisionnel de constructions comprenant 100 logements environ pour accueillir du logement mixte : maisons individuelles, programme de logements groupés et/ou collectifs et logements locatifs aidés (20%).

La surface de plancher affectée sera de 15 000 m² environ.

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.

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

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 R 300-4 du Code de l'Urbanisme et par les dispositions de l'Ordonnance du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et de son décret d'application du 1er février 2016.

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 « Granouillère ».

Cet appel à candidature a pour but de sélectionner la Société avec laquelle la Commune de THEZAN-LES-BEZIERS 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 de l'Ordonnance du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et de son décret d'application du 1er février 2016.

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

B/ Conditions de la consultation

Autorité contractante de la concession d'aménagement :

L'autorité contractante de la concession d'aménagement est la Commune de THEZAN-LES-BEZIERS - Place de L'Hôtel de ville, 34490 THEZAN-LES-BEZIERS

Durée prévisionnelle de la concession d'aménagement :

La durée prévisionnelle et indicative est estimée à dix ans.

Constitution du dossier à remettre par chaque candidat :

Pour satisfaire aux dispositions des articles R 300-4 et R 300-9 du Code de l'Urbanisme et aux dispositions de l'Ordonnance du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et de son décret d'application du 1er février 2016, la procédure se déroulera suivant deux phases :

- la phase candidature;*
- la phase offre.*

1- La phase candidature.

a) *Composition du dossier de consultation – Phase candidature.*

Le dossier de consultation phase candidature comporte :

- Le présent règlement de consultation.

b) *Modalités de retrait du dossier de consultation – « Phase candidature ».*

Le dossier de consultation « phase candidature » peut être téléchargé gratuitement. Il est disponible aux adresses suivantes :

<https://marches-securises.fr> et www.ville-thezan-les-beziers.fr/fr

Un format papier du dossier de consultation « phase candidature » des aménageurs sera également mis à la disposition des candidats et pourra leur être remis sur demande écrite.

c) *Date de limite de réception des dossiers de candidature.*

*La date limite de réception des candidatures est fixée au **23 mai 2019 à 17h.***

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 de l'entreprise, à savoir :

- 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 19 du décret n° 2016-86 du 1er février 2016 relatif au contrat de concession ;*
- 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 pour justifier qu'il est en règle au cours de l'année précédant celle au cours de laquelle a eu lieu le lancement 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.*

e) Remise des candidatures.

Les dossiers de candidatures comprenant l'ensemble des pièces fixées au paragraphe d) précédent seront placés dans une enveloppe fermée portant les mentions « NE PAS OUVRIR – DOSSIER DE CANDIDATURE POUR LA ZAC GRANOUILLE » et devront être remis en Mairie avant la date limite de réception fixée au c) précédent contre récépissé, ou bien transmis par courrier avec AR, la date d'accusé de réception faisant foi.

f) 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 et qui établira la liste des candidatures qui auront été déclarées recevables à présenter une offre.

En cas de dossier incomplet, il sera alors demandé au candidat de fournir les éléments qui feraient défaut dans le cadre de la remise de leur dossier de candidature sous peine de classer sans suite leur demande.

Le Maire informera ensuite les candidats éventuellement non retenus pour ne pas avoir présenté un dossier conforme aux prescriptions du présent règlement, ainsi que ceux admis à présenter une offre.

2- La phase offre

1. 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.

A ce courrier sera annexé l'entier dossier de consultation des aménageurs dont le contenu a été validé par le conseil municipal dans sa séance du 11 février 2019.

2. Contenu du dossier de consultation – Phase offre.

Le dossier de consultation remis aux candidats contiendra les pièces suivantes :

- Le règlement de consultation ;*
- Le plan topographique ;*
- Le dossier de création de la ZAC « Granouillère » ;*
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en cours de révision ;*
- Le projet de traité de concession d'aménagement ;*
- L'estimation des participations financières aux équipements publics ;*
- Le montant des droits d'entrée ;*
- Les éléments fonciers.*

3. 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.

a) *Une note méthodologique proposée pour la conduite du projet.*

Cette note devra notamment prendre en compte :

- *le respect des contraintes environnementales,*
- *les moyens de réalisation incluant les modalités d'information et d'association avec la Commune,*
- *la qualité des partenariats envisagés pour assurer la réalisation de l'opération*
- *le planning prévisionnel de montage de dossier de réalisation et des procédures connexes ;*
- *le calendrier des acquisitions foncières de réalisation du programme des équipements publics et de mise en œuvre du programme global de construction ;*
- *le bilan prévisionnel de l'opération précisant les charges par poste et les produits par typologie d'habitat. Les prix devront être à minima exprimés en euros hors taxe et les recettes devront comporter le détail des TVA sur marge en différenciant suivant le taux d'imposition.*

b) *Les renseignements concernant la capacité économique et financière de l'entreprise.*

- *Déclaration relative au chiffre d'affaires global et au 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, certifications et démarches qualité éventuelles.*
- *Les renseignements relatifs aux références professionnelles et la capacité technique de l'entreprise.*
- *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 ;*
- *Moyens techniques et humains dont dispose le candidat pour assurer l'opération d'aménagement envisagée, notamment via l'indication de titre d'études professionnelles, d'attestations de niveau de capacité ou de certifications professionnelles et des personnes affectées à l'opération. Il est expressément précisé que l'équipe proposée devra recouvrir les capacités professionnelles suivantes : aménagement, environnement, architecture, urbanisme.*

Dans l'hypothèse où le candidat répondrait en groupement, il est expressément indiqué que conformément aux dispositions de l'article 24 du décret n° 2016-86 du 1er février 2016 relatif

aux contrats de concession, le groupement attributaire devra revêtir la forme d'un groupement solidaire.

c) 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.

4. Remise des offres.

*La date limite de réception des offres est fixée au **1^{er} juillet 2019 à 17 heures 00.***

*Les dossiers de propositions des candidats placés dans une enveloppe fermée portant la mention « NE PAS OUVRIR- DOSSIER D'OFFRES POUR LA ZAC GRANOUILLERE » devront être remis en Mairie de THEZAN LES BEZIERS avant la date limite de présentation fixée au **1^{er} juillet 2019 à 17 heures** contre récépissé ou bien transmis par courrier avec accusé de réception, la date d'accusé de réception faisant foi.*

5. 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.

6. Renseignements complémentaires

Toute demande d'information ou toute question relative à la présente consultation devront être formulées par écrit et au plus tard 7 jours avant la date limite de remise des candidatures ou des offres auprès de la Mairie de THEZAN-LES-BEZIERS à l'adresse ci-dessus.

La Commune s'engage à apporter les éléments de réponse à l'ensemble des candidats connus dans les 7 jours suivant la réception de la demande d'information.

7. Examen des offres.

a) 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 le Maire 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 et de l'article 46 de l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relatives aux contrats de concession, le Maire, 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.

b) Critères de sélection des offres.

L'offre économiquement la plus avantageuse sera choisie sur la base des critères suivants :

- qualité financière de l'offre (40 %),*
- méthodologie proposée par la conduite du projet – Proposition de calendrier prévisionnel (30 %),*
- références et expériences du candidat dans la réalisation d'opérations d'aménagement similaires réalisées en partenariat avec une ou plusieurs collectivités (20 %),*
- capacités professionnelles et financières (10 %).*

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.