

Concessionnaire d'aménagement par voie de concession lotissement « Derrières les Rues »



RÈGLEMENT DE CONSULTATION PROCÉDURE ADAPTEE

Concession d'Aménagement d'un lotissement
« Derrières les Rues » - 28320 GAS

I. POUVOIR ADJUDICATEUR

Mairie de GAS - 10 Rue de l'Ecole - 28320 GAS

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur : Commune de GAS. Correspondante : Mme le Maire, mairie, 10 Rue de l'Ecole 28320 GAS ☎ 02.37.31.55.13, courriel : mairiedegas@gmail.com

Principale activité du pouvoir adjudicateur : collectivité territoriale.

II. OBJET DU CONTRAT DE CONCESSION

1. DESCRIPTION DE LA CONCESSION

La présente procédure est une procédure adaptée avec possibilité de négociation des articles R3126-1 et ss. du code de la publique s'inscrivant dans le cadre des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme et de l'article R. 300-4 du même code.

La collectivité procède à l'analyse des candidatures avant d'examiner les offres. L'examen desdites candidatures portera sur les conditions de participation relatives aux capacités et aux aptitudes des candidats nécessaires à la bonne exécution du contrat de concession, à savoir leur aptitude à exercer l'activité professionnelle, leur capacité économique et financière ou leurs capacités techniques et professionnelles.

Les échanges sont dématérialisés sur le profil acheteur de la collectivité.

Le délai de validité des offres est fixé à 90 jours calendaires à compter de la date limite de réception des offres.

2. MISSION DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

Le projet développé est établi selon la procédure de la zone UBb

Le programme global prévisionnel des constructions est un programme mixte comprenant :

- Environ 7 à 8 logements
- Équipements publics : les ouvrage de voirie, réseaux eau potable, assainissement et réseaux divers, et les clôtures
- Volet paysager

Le programme des logements propose des typologies de logements diversifiés : maison individuelle, logements individuels groupés.

La surface globale de plancher est estimée à 2000m²SP.

- Foncier

Le foncier à acquérir représente 6761m²

- Conformément à l'article 8 du décret n°2016-86 du 1er février 2016, la valeur estimée du chiffre d'affaires est de 440.000 M€HT, la valeur du contrat de concession étant calculée en prenant en compte les recettes perçues sur la vente des terrains.
- Durée de concession estimée à 5 ans

3. CLASSIFICATION CPV

Objet principal : 45111290, 70122000, 45112000, 45211360

4. QUANTITÉ ET ETENDUE GLOBALE

Les missions confiées au concessionnaire couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération et notamment :

- Assurer l'élaboration du dossier de réalisation de l'aménagement du lotissement sur la base des études préalables conduites
- Acquérir et gérer la parcelle communale située dans le périmètre de la zone,
- Réaliser les équipements d'infrastructure,
- Procéder à toutes les études nécessaires,
- Établir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés,
- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles ; préparer et signer tous actes nécessaires,
- Construire tout équipement tel que défini au programme et au bilan et concourant à l'opération globale faisant l'objet de la concession d'aménagement,
- Assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
- Assurer l'entretien du site jusqu'à rétrocession des équipements et infrastructures à la commune de GAS
- Assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable à la bonne fin de l'opération

III. INFORMATIONS SUR LA PROPOSITION A REMETTRE PAR LE CANDIDAT

1. CANDIDATURE

Les éléments précisés ci-dessous sont remis par les candidats au stade de la candidature. La proposition comprendra des renseignements et formalités nécessaires pour évaluer :

Situation propre du candidat

- Lettre de candidature, signée du dirigeant, accompagnée des documents l'habilitant à la signature. Les candidats fourniront une note contenant les informations utiles sur la structure envisagée pour l'exécution de la convention ;
- Le numéro d'immatriculation du candidat au registre du commerce ou tout moyen d'identification équivalent ;
- Les certificats, justificatifs et déclarations sur l'honneur prévus à l'article R3123-16 du code de la commande publique, attestant qu'il ne fait l'objet d'aucune interdiction de soumissionner obligatoire ou facultative, et

notamment en matière de déclaration fiscale ou sociale la production d'un certificat délivré par les administrations et organismes compétents.

- De la régularité de la situation du candidat au regard de ses obligations sociales et fiscales ;
- Pour les candidats placés en situation de redressement judiciaire, copie du ou des jugements prononcés à cet effet ;
- Pour les candidats assujettis à l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés prévues aux articles L.5212-1, L.5212-2, L5212-3 et L.5212-4 du code du travail, une déclaration sur l'honneur attestant qu'ils respectent leurs obligations en matière d'emploi des travailleurs handicapés ou qu'ils n'y sont pas assujettis
- Déclaration sur l'honneur attestant Qu'il n'a fait l'objet d'aucune exclusion de la participation à la procédure de passation des contrats de concession prévue aux articles L2141-1 à L2141-6 du code de la commande publique

Capacité économique et financière

- Une note sur la capacité et la solidité financière de la société et sa capacité d'endettement comprenant notamment une déclaration concernant le chiffre d'affaires global et la part concernant des prestations similaires à cette consultation. La note doit préciser les garanties financières apportées pour mener à bien l'opération d'aménagement, accompagnée de l'extrait de bilans concernant le dernier exercice pour les opérateurs économiques soumis à l'obligation de bilans, éventuellement la composition de son actionariat.

Capacité technique

- Une note sur les moyens de la société : humains et techniques, commerciaux et financiers que le candidat, ou groupement, entend mettre en œuvre spécifiquement pour la réalisation de l'opération d'aménagement en indiquant les spécialités et domaines de compétences des personnes (notamment juridique, technique, financier, foncier, administrative, managériale et de commercialisation),
- Un dossier de références les plus pertinentes au regard d'opérations d'aménagement similaires en concession d'aménagement uniquement de même nature et d'importance dans les 5 dernières années en indiquant : la collectivité concédante, la nature et les caractéristiques principales de l'opération, sa superficie, sa programmation, la surface de plancher construite ou à construire, la nature des prestations personnellement effectuées, le coût global d'aménagement et la période de réalisation des opérations.

Les candidats pourront utiliser les formulaires relatifs aux marchés publics pour la constitution de leur dossier administratif (notamment les DC1, DC2, NOTI 1 et NOTI 2).

2. OFFRE

Les candidatures seront sélectionnées sur la base des critères ci-dessus. Sur invitation, les candidats retenus seront appelés à remettre à la Collectivité, avant les dates et heures précisée en-tête de remise des offres, les documents suivants :

- Une note méthodologique décrivant l'aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée et détaillant la stratégie mise en place par le candidat pour atteindre les objectifs fixés par le concédant, notamment en termes de qualité environnementale, de mixité sociale et de commercialisation de l'opération,
- Le parti d'aménagement, la qualité architecturale et paysagère que le concessionnaire envisage de donner à la zone, de nature à permettre le respect des objectifs fixés par le concédant,
- Un projet de bilan prévisionnel indicatif échelonné dans le temps faisant apparaître le montant de la participation de la collectivité,
- Un projet de concession d'aménagement comportant, notamment, la durée prévisionnelle du contrat et les modalités de rémunération de l'aménageur.

3. ADRESSE AUPRES DE LAQUELLE LES DOCUMENTS ET INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES PEUVENT OBTENUS

Sont remis uniquement aux candidats retenus les documents de consultation :

- Le présent règlement de consultation ;
- Le document annexe précisant le périmètre et les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement et indiquant le programme global prévisionnel des équipements et des constructions envisagées ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération.

4. LANGUE DEVANT ETRE UTILISEE POUR LES CANDIDATURES

Les candidatures devront être écrites et communiquées en français.

5. ADRESSE, MODALITÉS ET DATE LIMITE DE RECEPTION DES PROPOSITIONS

Les offres devront parvenir obligatoirement sur la plateforme dématérialisée <https://www.amf28.org/gas>

6. DATE DE DÉPÔT DE REMISE DES OFFRES SUR LA PLATEFORME :

Au plus tard le Mardi 25 Mai 2021 à 12h00, délai de rigueur.

IV – MODALITES DE SELECTION DU CANDIDAT

1. EXAMEN DES PROPOSITIONS

La commune est libre d'engager ou non des négociations avec les candidats après avis de la commission d'urbanisme.

La collectivité choisira le concessionnaire présentant les meilleures garanties permettant d'atteindre les objectifs d'aménagement.

2. CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES

Le concédant choisit le concessionnaire en prenant notamment en compte les capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée, après avoir engagé librement toute discussion utile avec une ou plusieurs personnes ayant remis une proposition.

Les critères de sélection sont les suivants :

3. CRITERES DE SELECTION DES OFFRES

Conformément aux dispositions prévues de l'article 47 de l'ordonnance du 29 janvier 2016 et à l'article 27 du décret n° 2016-86 du 1er février 2016 relatif aux contrats de concession, l'examen des offres des candidats sera réalisé au regard des critères énoncés ci-dessous par ordre décroissant d'importance :

- **50 % Critère n° 1** : pertinence, cohérence et qualité de la méthodologie et de la stratégie proposée pour conduire l'opération au regard du respect des objectifs poursuivis et des modalités de contrôle de la collectivité, du calendrier prévisionnel et du phasage ainsi que le niveau d'engagement en termes de qualité architecturale, urbaine, de développement durable et de tenue des objectifs programmatiques
- **30 % Critère n°2** : capacités professionnelles et techniques, juridiques, économiques et financières ainsi que les aptitudes du candidat à conduire l'opération d'aménagement projetée.
- **20 % Critère n° 3** : références

Après analyse des offres remises par les candidats, la Collectivité peut engager des négociations avec un ou plusieurs des candidats ayant remis une offre. Celles-ci peuvent porter sur tous les aspects du futur contrat, notamment des aménagements techniques et financiers aux propositions initiales. Toutefois, en aucun cas la négociation ne pourra porter sur l'objet de la concession, les critères d'attribution, les conditions et caractéristiques minimales indiquées dans les documents de la consultation ou les aspects fondamentaux du contrat établi par la Collectivité, notamment son objet et sa durée.

De même, les candidats peuvent être invités à remettre des compléments ou des modifications à leurs offres. Les délais et modes de transmission de ces compléments et modifications seront indiqués aux candidats le moment venu.


La Collectivité se réserve le droit de mettre fin aux négociations avec un ou plusieurs candidats à tout moment au cours de la négociation par application des critères de jugement des offres. Aucune compensation financière n'est prévue pour participation à la consultation.

A l'issue de ces discussions, après avis de la commission d'urbanisme, la collectivité en Conseil statuera sur le candidat retenu pour l'attribution de la concession et autorisera le Président à signer ladite concession d'aménagement.

V - PROCEDURES DE RECOURS

1. Instance chargée des procédures de recours et auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus sur l'introduction des recours : Tribunal administratif d'Orléans - 28 rue de la Bretonnerie - 45 000 ORLEANS - ☎ : 02 38 77 59 00 Fax : 02 38 53 85 16 Courriel : greffe.ta-orleans@juradm.fr
2. Introduction des recours : Dans un délai de deux mois à compter de la publication ou de la notification de la décision contestée.

ANNEXES

| | | | |
|--|--|---|--|
|  | <p>Commune 10 Rue de l'Ecole 28300 GAS ☎ 02.37.31.55.13 ✉ mairiedegas@gmail.com</p> <hr/> <p>Département d'Eure et Loir Canton D'Epéron</p> | <p>RÈGLEMENT DE CONSULTATION</p> | <p>Programme « aménagement de 7 à 8 logements »</p> |
|--|--|---|--|

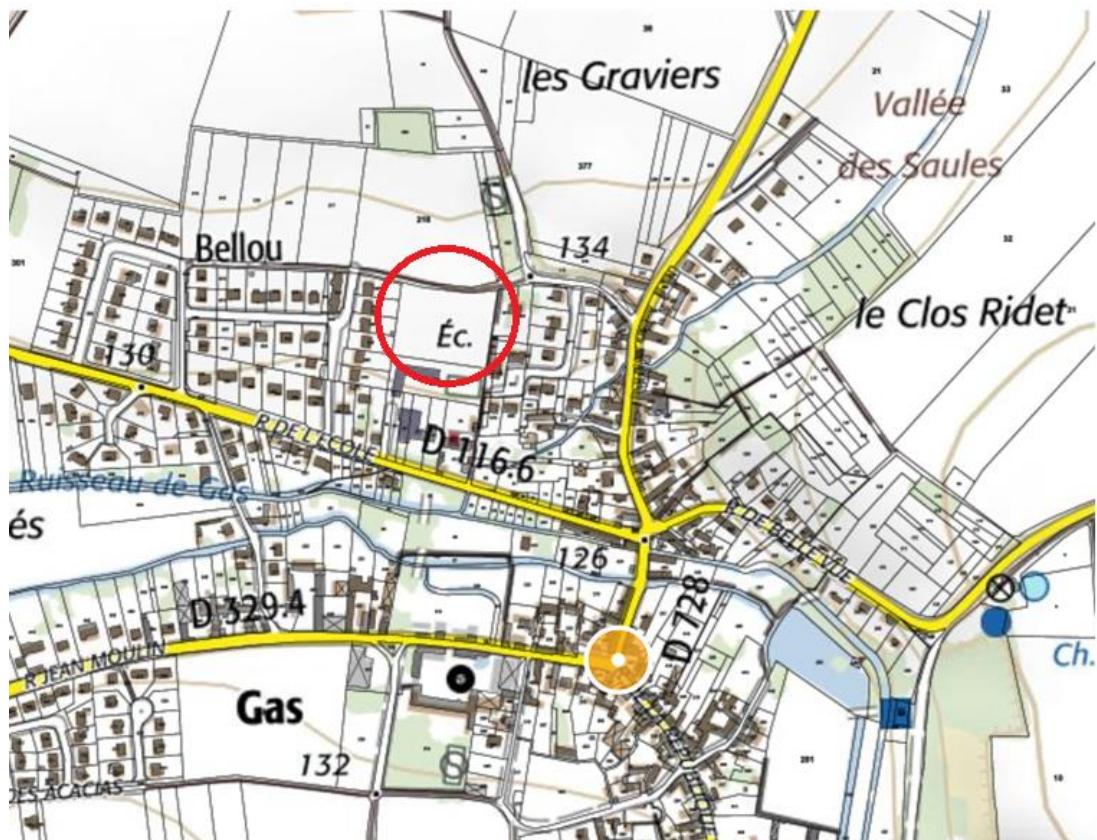
| | |
|------------------------|---|
| Maire | Mme BRACCO Anne |
| Nombre d'habitants | 808 habitants ⇨ INSEE 1/1/2020 (Année 1968 : 255 – 1999 : 634 habitants) |
| Siret | N° 21280172400015 |
| Nom des habitants | Gassiennes et Gassiens |
| Superficie et densité | la superficie de Gas est de 1197 hectares (11.97 km ²) avec une altitude minimum de 107 mètres et un maximum de 161 mètres. |
| Densité | 65.58 personnes par km ² |
| Potentiel financier | 94 €/habitant, inférieur à la moyenne départementale de 114 €/habitant et régionale : 139 €/habitant |
| Localisation de GAS | Elle est située à 20 km de Chartres et à 20 km de Rambouillet, aux portes de la Beauce, dans la vallée de l'Eure. Le village, point de convergence vers Maintenon, Épernon et Gallardon est bordé par la vallée de l'Eure. La Rivière La Voise, la rivière La Morte, le ruisseau de Gas sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune. |
| 4 Hameaux | Berchères, Marolles, Le Désert, Moineaux |
| Sites remarquables | Le service régional de l'Archéologie fait état de 3 sites connus : - Marolles ⇨ Dépôt monétaire gallo-romain/sépulture à incinération antique, présence d'un colombier à la ferme - Moineaux ⇨ Prieuré Saint Laurent - Village de Gas ⇨ Emplacement de l'église Notre Dame, détruite en 1957 et cimetière alentour |
| Equipement de la ville | La commune dispose de plusieurs équipements de diverses natures qui se situent dans la partie centrale du centre bourg : Mairie, Bibliothèque, un groupe scolaire maternel et élémentaire, un centre de loisirs, une salle polyvalente, stade avec terrains de boules, étang de pêche, cimetière... |
| Communauté de Communes | Des Portes Euréliennes d'Ile-de-France - CCPEIDF |
| Adresse | 10 Rue de l'Ecole à 28320 GAS |

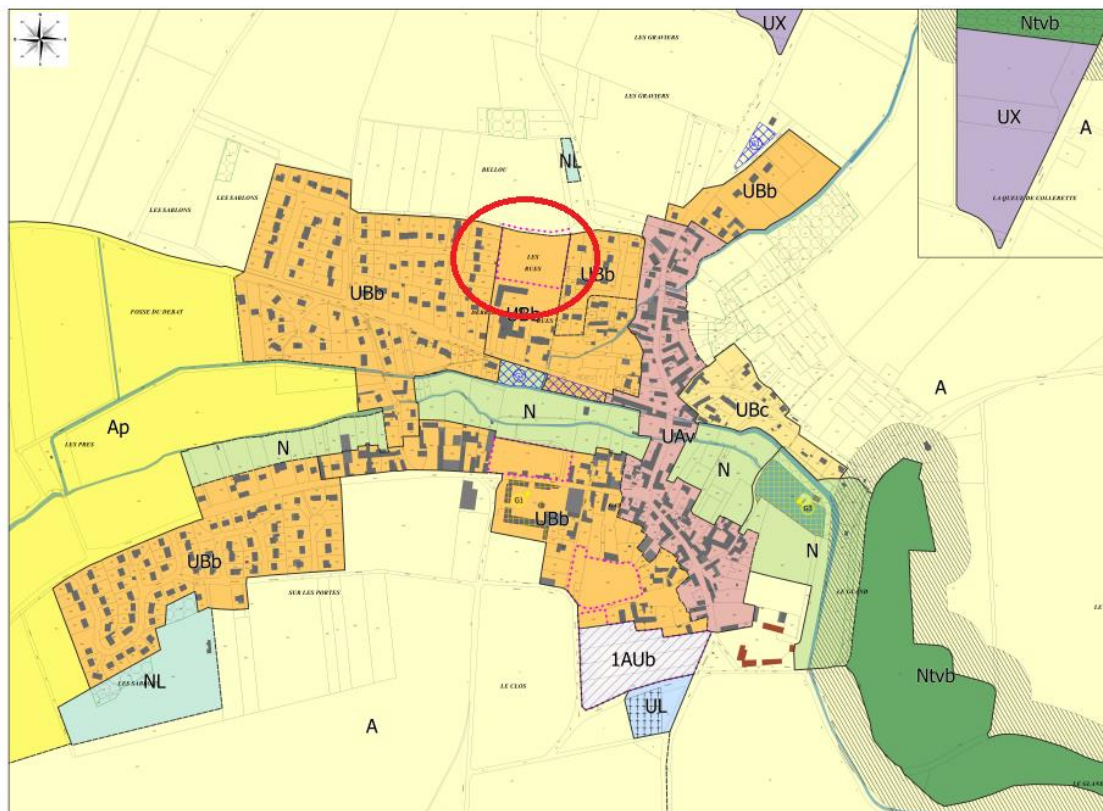
PLANS

Plan Local d'Urbanisme intercommunal – PLUi

Document consultable : <http://www.gas-mairie.info/vos-demarches/urbanisme/>

Ou <https://www.porteseureliennesidf.fr/pages/plui-val-drouette-185.html>





- Légende**
- Objets de patrimoine à préserver au titre de l'art. L151.23 du CU
 - Espaces Abords Classés
 - Secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - Emplacements réservés
 - Objets de patrimoine à préserver au titre de l'art. L151.21
 - Objets de patrimoine à préserver au titre de l'art. L151.27 du CU
- Les zones urbaines**
- UBb
 - UBc
 - UBi
 - UBj
- Les zones à urbaniser**
- UA
 - UAV
 - UAVc
 - UAVi
 - UAVj
- Les zones agricoles**
- A
 - A1
 - A2
 - Ap
- Les zones naturelles**
- N
 - N1
 - N2
 - N3
 - N4
 - N5
 - N6
 - N7
 - N8
 - N9
 - N10
- Emplacements réservés**

OAP N° 6 PLUI



- AFFECTATIONS**
- Périimètre de l'OAP
 - Espace d'essai d'habitat
- PRINCIPES D'ACCES / DESERTE / LIAISONS**
- Rue de la Cave à aménager en adaptation aux besoins des futurs occupants
 - Accès principal du site
 - Circulations douces maintenir et valoriser dans le projet
- MESURES PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES**
- Trois plantations par aménagement en lien avec la rue de la Cave
 - Espaces paysagers à préserver : zone tampon avec équipements publics ou avec les habitations riveraines

ZONAGE

- Zonage PLUI, secteur OPA n° 6

PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL

EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE OU DE SUPERSTRUCTURE A REALISER :

- Voirie et réseaux divers
- Amenée des réseaux primaires

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS ENVISAGEES :

- Logements individuels : 7 à 8 Conditions de mise en œuvre particulières
- Durée envisagée de la concession : 5 ans