

Envoyé en préfecture le 20/10/2022

Reçu en préfecture le 20/10/2022

Publié le

ID : 034-213402597-20221017-DCM2022_77B-DE

CM
Ann

17/10/22
x2, p. 1 + 9

SLOW

Commune de Saint-Georges d'Orques
Hérault (34)

**Consultation d'opérateurs en vue de la passation de la concession
d'aménagement urbain de la zone Sud**

Règlement de consultation

Saint-Georges
d'Orques



Date et heure limites de remise des candidatures : **1^{er} décembre 2022 à 17h00**

Table des matières

PREAMBULE	4
ARTICLE 1 - PERSONNE PUBLIQUE CONTRACTANTE	4
1.1. LA COLLECTIVITE CONCEDANTE :	4
1.2. PERSONNE AYANT POUVOIR POUR ENGAGER LA COLLECTIVITE CONCEDANTE :	4
ARTICLE 2 - CONDITIONS GENERALES DE LA CONSULTATION	4
2.1. TRANCHES :	4
2.2. LOTS :	4
2.3. MARCHES NEGOCIES SUSCEPTIBLES D'ETRE PASSES ULTERIEUREMENT :	4
2.4. FORME JURIDIQUE DE L'ATTRIBUTAIRE :	5
2.5. NOMENCLATURE COMMUNAUTAIRE PERTINENTE ET TYPE DE MARCHE :	5
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CONSULTATION	5
3.3. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	7
3.4. LIEUX D'EXECUTION DE LA CONCESSION :	8
4.1. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE :	8
4.3. MODALITES DE FINANCEMENT ET DE PAIEMENT :	9
ARTICLE 5 - DEROULEMENT DE LA CONSULTATION	10
5.2. MODALITES DE COMMUNICATION :	11
5.2.1. MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION PAR VOIE ELECTRONIQUE :	11
5.2.2. MODALITES DE TRANSMISSION ELECTRONIQUE DES PLIS :	11
5.2.3. MOYENS DE COMMUNICATION ET ECHANGES D'INFORMATION. ..	12
5.2.4. COPIE DE SAUVEGARDE :	13
5.3. GROUPEMENTS D'OPERATEURS ECONOMIQUES :	13
5.4. PHASE CANDIDATURE :	14
5.4.1. CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION MIS A DISPOSITION EN PHASE DE CANDIDATURE :	14
5.4.2. CONTENU DES DOSSIERS DES CANDIDATURES A REMETTRE PAR LES CANDIDATS :	14
5.4.3. REMISE DES CANDIDATURES / DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES :	17
5.4.4. SELECTION DES CANDIDATURES :	17
5.5. PHASE OFFRE	18

5.5.1. CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION DE LA PHASE OFFRE :	18
5.5.2. CONTENU DU DOSSIER DE L'OFFRE A REMETTRE PAR LES SOUMISSIONNAIRES :	19
5.5.3. PRESENTATION DES OFFRES	22
5.5.4. MODALITES ET DELAIS DE REMISE DES OFFRES :	22
5.5.5. MODIFICATIONS DE DETAIL AU DOSSIER DE CONSULTATION :	22
5.5.6. PHASE DE NEGOCIATION :	22
5.6. JUGEMENT DES OFFRES - ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	23
5.6.1. SELECTION DE L'OFFRE - ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :	23
5.6.2. CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES	24
ARTICLE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES :	25
6.1. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES :	25
6.2. SUITES DONNEES A LA CONSULTATION :	25
6.3. PROPRIETE INTELLECTUELLE - INDEMNITE :	26
6.4. VOIES DE RECOURS	26

PREAMBULE

Par délibération en date du 17 octobre 2022, le Conseil Municipal de Saint-Georges d'Orques a acté, en suite du bilan de la concertation préalable arrêté le même jour, le lancement d'une procédure de passation d'une concession d'aménagement pour l'aménagement urbain de la zone Sud, à Saint-Georges d'Orques.

La concession d'aménagement est régie par les articles L.300-4 et suivants et les articles R300-4 à R300-9 du Code de l'Urbanisme, en plus des dispositions du code de la commande publique, en particulier par les articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7.

Le présent règlement décrit les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement, le déroulement de la procédure de consultation avec notamment les conditions de présentation des candidatures et leur sélection, et de remise des offres, avec ensuite d'éventuelles discussions avec les candidats, en vue de la conclusion du contrat de concession d'aménagement. Il pourra faire l'objet de compléments et précisions en phase d'offre.

ARTICLE 1 - PERSONNE PUBLIQUE CONTRACTANTE

1.1. LA COLLECTIVITE CONCEDANTE :

Commune de SAINT-GEORGES D'ORQUES
Adresse : Hôtel de Ville, 4 Av. de Montpellier, 34680 SAINT-GEORGES-D'ORQUES
Téléphone : 04.67.75.11.08
Courrier électronique : contact@sgdo.fr

1.2. PERSONNE AYANT POUVOIR POUR ENGAGER LA COLLECTIVITE CONCEDANTE :

Monsieur le Maire de Saint-Georges d'Orques est le représentant légal de la collectivité concédante.

ARTICLE 2 - CONDITIONS GENERALES DE LA CONSULTATION

2.1. TRANCHES :

L'opération est découpée en deux tranches opérationnelles, telles que précisées au point 3.3 ci-après.

2.2. LOTS :

Il n'est pas prévu de décomposition en lots.

2.3. MARCHES NEGOCIES SUSCEPTIBLES D'ETRE PASSES ULTERIEUREMENT :

Sans objet.

2.4. FORME JURIDIQUE DE L'ATTRIBUTAIRE :

En cas de groupement d'opérateurs économiques, en application de l'article R3123-10 du code de la commande publique, le groupement retenu sera contraint de revêtir la forme juridique du groupement conjoint avec mandataire solidaire.

Cette solidarité se justifie pour la bonne exécution du contrat par l'interdépendance et la complémentarité des missions confiées à l'aménageur qui est de nature à rendre les membres du groupement responsables solidairement de leurs missions respectives et communes.

2.5. NOMENCLATURE COMMUNAUTAIRE PERTINENTE ET TYPE DE MARCHÉ :

➤ Concession de travaux

Les références aux nomenclatures européennes associées à la présente consultation sont les suivantes :

- Classification CPV.

➤ Objet principal :

- 451 11291-4 Travaux d'aménagement du terrain

➤ Objets secondaires

- 45000000-7 - Travaux de construction

- 451 13000-2 Travaux de chantier

- 701221 10-6 Service de vente de terrains

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CONSULTATION

Les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement, avec le programme global prévisionnel d'aménagement, avec les équipements et constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération, sont exposés ci-après.

Ces éléments pourront être complétés et précisés dans les documents remis en phase d'offre.

3.1. OBJET DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

La présente consultation a pour objectif de désigner le titulaire du contrat de concession d'aménagement en charge de la réalisation de l'opération d'aménagement urbain de la zone Sud, à Saint-Georges d'Orques.

Celle-ci a pour vocation de conforter le centre-ville du village avec son extension au Sud de l'Avenue d'Occitanie, par un aménagement global et cohérent organisé à partir des deux secteurs complémentaires, le secteur Centre et le secteur Sud. Elle comprend un programme global prévisionnel de constructions de logements, de commerces, et d'équipements publics avec les aménagements urbains nécessaires, et la constitution d'un pôle d'équipements publics sportifs d'envergure, partagé, paysagé et inclusif.

L'assiette foncière totale du projet porte sur les parcelles cadastrées AC1, AC3 partiel, AC50 partiel, AC114 partiel pour le secteur centre, et AC37, AC38 partiel, AC39

partiel et AC79 partiel pour le secteur sud, situées en zones AUa, AU0 et AUI - du PLU en vigueur, pour une superficie totale d'environ 3,8 ha sur le périmètre tel que délimité sur le document joint en annexe. (Plan périmétral avec phasage).

Ce projet communal est envisagé à travers la mise en place d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), au sens des articles L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, permettant notamment d'assurer un aménagement global et cohérent, de manière adaptée et maîtrisée.

La passation de la concession d'aménagement est envisagée dans ce cadre, sur la base des enjeux et objectifs de l'opération, du périmètre d'intervention, du programme et bilan financier prévisionnel, tels que précisés ci-après, au stade actuel du projet.

3.2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS :

En termes d'enjeux, le périmètre envisagé se situe, au sud de la Commune, en continuité du quartier Cœur d'Orques réalisé, au-delà de l'avenue d'Occitanie Il s'agit de poursuivre la greffe urbaine initiée dans le cadre du projet d'aménagement global de la ZAC Cœur d'Orques en 2010, en répondant ainsi aux enjeux de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU mise en place pour cette extension urbaine de la Commune en cohérence avec le DOO du SCOT et le PADD du PLU.

A savoir un renouvellement urbain en confortant la centralité existante par une programmation mixte d'habitat et d'équipements, cette phase d'aménagement veille à organiser l'espace pour le bien être des St Georgiens. La relocalisation des équipements sportifs, au sud du périmètre viendra constituer une véritable plaine sportive en interface avec l'espace agricole et paysager.

Ainsi le périmètre envisagé se veut multisite autour du mail piétonnier et arboré pensé comme une véritable promenade. Cet espace se veut créateur de rencontres, de liens et de repos pour chaque citoyen, permettant de desservir et traverser tout le quartier à l'abri des voitures et de la circulation.

Dans ce cadre, le projet d'opération d'aménagement initié par la Commune a donc pour vocation de conforter le centre du village avec son extension, par un aménagement global et cohérent organisé à partir des deux secteurs complémentaires, Centre et Sud.

Les objectifs poursuivis sont :

- **de poursuivre la greffe urbaine initiée avec le quartier Cœur d'Orques** avec la réalisation d'aménagements et équipements qui participeront au renforcement des liaisons avec les développements déjà réalisés ;
- **d'assurer une production résidentielle répondant aux besoins en logements** libres et sociaux de la Commune, en cohérence avec le PLH, en prévoyant entre 150 et 190 logements, dont un tiers au moins de logements sociaux, répartis sur les deux secteurs ;
- **de conforter l'offre commerciale du pôle de centralité** en installant une « halle marchande » d'une surface de l'ordre de 1750 m² de SdP, en RDC sur l'avenue d'Occitanie, fédératrice de lien social, de partage et d'animation ;
- **de créer un pôle d'équipements publics sportifs d'envergure**, partagé, paysagé et inclusif par la relocalisation au Sud des équipements existants du

- secteur Centre (terrains de tennis, boulodrome, club house...), mis aux normes, avec en outre l'implantation de nouveaux équipements sportifs (halle aux sports, ...);
- **d'assurer des conditions de circulation adaptées** y compris pour les modes doux, au sein du quartier en liaison avec le tissu urbain environnant, par l'aménagement de cheminements piétons et de pistes cyclables connectées à celles déjà en place ;
 - **de composer et d'aménager un réseau viaire** desservant la plaine sportive recomposée et le programme de logements en continuité de l'habitat existant secteur Gendarmerie ;
 - **d'offrir une capacité de stationnements publics adaptés** aux équipements commerciaux et sportifs, en plus des stationnements propres pour les logements ;
 - **de poursuivre enfin l'axe de composition Nord-Sud ouvert sur la plaine viticole de Lavérune** qui fonde la réalisation du quartier, avec les transparences Nord-Sud à même de conserver aussi les nécessaires transparences hydrauliques vers la plaine.

3.3. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Le programme global prévisionnel de l'opération d'aménagement est composé des éléments suivants :

- Entre 150 et 190 logements répartis en logements libres (67%) avec une part intergénérationnels et inclusifs et logements sociaux (33%) sur 3 lots, 8, 9 et 10, pour environ 10.700 m² de surface de plancher de construction (SdP) au global ;
- Une Halle marchande pour environ 1750 m² de SdP. Ce volume sera traversant de l'avenue d'Occitanie jusqu'au parking largement paysager situé et bénéficiera d'une terrasse ombragée face Sud. Cette Halle Marchande devra développer des entités commerciales complémentaires aux commerces existants sous forme de kiosques ou boutiques ouvertes ;
- Les équipements et aménagements urbains nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement du projet global : voies, cheminements, parkings, bassins de rétentions..... , aménagement du trottoir entre la partie Centre et Sud Rte de Lavérune et le long de l'avenue d'Occitanie y compris les raccordements aux réseaux sur l'Avenue d'Occitanie et la route de Lavérune ;
- Un pôle d'équipements publics sportifs d'envergure, paysagé et inclusif, regroupant la reconstitution des équipements déplacés (6 tennis, 1 mini tennis, 1 beach tennis et le bâtiment du Tennis club ; 1 city-stade ; un boulodrome de 21 pistes et le bâtiment du club de boulistes), et la création de nouveaux équipements : terrain de tennis, 1 Halle des sports, 2 Paddles ;
- Les aménagements urbains connexes hors périmètres, desservant l'opération. A savoir l'aménagement du chemin des Mézarde en cheminement mode doux ainsi que l'aménagement d'un cheminement mode doux au droit de la voie entre la Crèche et la Gendarmerie.

Les superficies restent données à titre prévisionnel, sur la base d'ordre de grandeur. Elles pourront être ajustées selon les conditions de réalisation de l'opération.

Ce projet nécessitera une adaptation du PLU en vigueur.

Concernant les conditions de réalisation de l'opération, la Commune impose le phasage des travaux suivant :

Phase 1 = Acquisition des terrains Sud afin de réalisation des équipements sportifs déplacés et réalisation des logements sur le lot 10 ainsi que les voies, raccordements aux réseaux, stationnements et chemins d'accès vers cette partie Sud : Cheminement des Mézardes, cheminement route de Lavérune, prolongement de la voie entre la Crèche et la Gendarmerie avec cheminement piéton, sur une surface d'environ 2.5 Ha ;

Phase 2 = Réalisation des logements sur les lots 8 et 9, ainsi que la Halle marchande et les aménagements urbains complémentaires (parkings, voiries, raccordements aux réseaux, cheminements doux et bassins de rétention) sur la partie centre, sur une surface d'environ 1.3 Ha

Ces éléments sont précisés dans les documents-joints en annexe du présent (Plan d'aménagement, Plan de phasage, Programme global prévisionnel de l'opération d'aménagement)

3.4. LIEUX D'EXECUTION DE LA CONCESSION :

Le programme de la concession d'aménagement à réaliser se situe sur la commune de Saint-Georges d'Orques sur une emprise de terrain d'environ 3,8 ha comprise entre l'avenue de l'Occitanie et les parcelles viticoles au sud de la commune.

Code Nuts : FRJ13.

3.5. REGIME DE PASSATION :

Le présent contrat de concession d'aménagement est passé selon le régime des concessions d'aménagement dans lequel le concessionnaire assume le risque économique lié à l'opération d'aménagement.

Dans ce cadre, la présente procédure de mise en concurrence avec publicité préalable est passée dans les conditions prévues notamment 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 L3120-1 à L3126-3 R3121-1 à R3125-7 du code de la commande publique relatifs aux contrats de concession.

ARTICLE 4 - CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DU CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

4.1. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE :

Dans le cadre de la concession d'aménagement, et selon les dispositions de l'article L300-4 du code de l'urbanisme, le concessionnaire a pour mission de réaliser l'opération d'aménagement urbain de la zone Sud.

Les missions confiées à l'aménageur couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération conformément au programme défini par la commune.

A ce titre, le concessionnaire assurera notamment :

- la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution, sur la base du programme défini avec ses conditions de réalisation, avec la mise en œuvre des procédures administratives nécessaires à la réalisation du projet pouvant incomber à l'opération (dossier loi sur l'eau, archéologie préventive autorisation d'urbanisme...).

La réalisation des équipements sportifs à reconstituer et créer au Sud sera sous maîtrise d'ouvrage publique de la Commune, et s'intégreront aux aménagements réalisés par le concessionnaire, y compris les places de stationnement public prévues dans le secteur Sud dont la réalisation demeure à charge de ce dernier. A ce stade, le cout estimatif des travaux, hors foncier, honoraires et frais divers, est de l'ordre de 2.500.000 €HT pour les équipements sportifs à créer et de 1.270.000 €HT pour les équipements sportifs à reconstituer.

La commune cédera à l'aménageur les emprises cessibles qu'elle maîtrise déjà, nécessaires à la réalisation du programme global de constructions et mettra à sa disposition l'emprise foncière qu'elle détient déjà, nécessaire à la réalisation des équipements publics envisagés.

Les biens immobiliers non maîtrisés nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, seront à acquérir dans le cadre de la concession d'aménagement, l'aménageur pouvant acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation.

Les biens acquis le cas échéant par l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) pour les besoins de l'opération seront rétrocédés à l'opérateur.

- Le concessionnaire d'aménagement procédera à la commercialisation des terrains aménagés et équipés, dans le cadre de la réalisation du programme global de constructions (logements, commerces...);
- De manière générale, l'ensemble des tâches de gestion et de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération d'aménagement.

4.2. DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

Le contrat de concession d'aménagement est prévu pour une durée de l'ordre de 6 ans.

A titre d'information, la date prévisionnelle de commencement des missions du concessionnaire est fixée au premier semestre 2023.

4.3. MODALITES DE FINANCEMENT ET DE PAIEMENT :

Au stade actuel de définition du projet, le montant des dépenses prévisionnelles liés aux aménagements des deux secteurs (travaux, études, honoraires et frais divers), et aux acquisitions foncières s'élèvent à environ 7 000 000 €HT avec en outre, les raccordements aux réseaux Av d'Occitanie et Route de Lavérune.

Les recettes prévisionnelles permettant le financement de ces dépenses, comprennent les recettes de commercialisation des terrains aménagés et les éventuelles participations publiques.

Les équipements sportifs à créer, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, resteront financés par son budget propre avec la recherche de différentes subventions et participations.

Dans ce cadre, le contrat de concession d'aménagement est passé selon le régime visé par les articles R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme dans lequel le concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération d'aménagement.

Le règlement des dépenses de l'opération sera effectué par le concessionnaire dans le cadre de la concession d'aménagement.

Le régime financier appliqué dans le cadre de la ZAC sera tel que défini par les dispositions de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

Ensuite de l'instauration de la ZAC, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par cette convention seront exclues du champ d'application de la part intercommunale de taxe d'aménagement.

Par ailleurs, pour rappel, le territoire est actuellement couvert par une participation financière pour assainissement collectif instauré par Montpellier Méditerranée Métropole, par délibération du conseil communautaire en date 12 février 2013 mis à jour par délibération du Conseil Métropolitain du 14 décembre 2021.

ARTICLE 5 - DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

5.1. CONDITIONS GENERALES :

La présente consultation est passée conformément notamment aux articles L.300-4, L.300-5 du code de l'urbanisme, après mise en œuvre d'une procédure de mise en concurrence prévue aux articles R.300-4, à R.300-7, et R.300-9 du même code et conformément aux dispositions notamment des articles L.3120-1 à L.3126-3 R.3121-1 à R.3125-7 du Code de la commande publique relatives aux concessions.

Après la parution de l'avis d'appel public à la concurrence, la consultation se déroulera en deux temps. La procédure comprend une phase candidature et une phase offre.

Ainsi, à la suite de la phase de présentation des candidatures puis de sélection des candidats admis à présenter une offre, la procédure prévoit une phase de présentation puis l'examen des offres, avec la possibilité de négociation avec un ou plusieurs soumissionnaires (auditions des candidats ayant présenté une offre) en vue ensuite du choix du concessionnaire et de l'attribution du contrat de concession d'aménagement.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal a désigné en son sein, par délibération en date du 17 octobre 2022, les membres composant la Commission « ad hoc » chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation.

Il est précisé aussi que la personne désignée par cette même délibération du Conseil

municipal pour engager les discussions dans le cadre de la procédure de passation de la concession d'aménagement et à signer le contrat de concession d'aménagement pourra aussi recueillir l'avis de la Commission à tout moment de la procédure.

Après remise puis examen des candidatures, une sélection de candidats admis à présenter une offre sera faite, à savoir qu'un maximum de 3 candidatures seront retenues à cette fin par la Commune sur la base des critères repris à l'article 5.4 du présent règlement de la consultation.

Après remise des offres, celles-ci seront examinées au regard des critères fixés par le présent règlement. Les offres feront l'objet d'un avis consultatif de la Commission susvisée.

Sur cette base, l'autorité habilitée à engager les discussions et à signer le contrat de la concession d'aménagement pourra organiser une négociation avec un ou plusieurs candidats dans les conditions prévues par le présent règlement de consultation.

Les propositions devront être rédigées en langue française ou accompagnées d'une traduction en français certifiée conforme à l'original par un traducteur assermenté.

Les candidats sont informés que la personne publique conclura le marché dans l'unité monétaire suivante : euro.

5.2. MODALITES DE COMMUNICATION :

5.2.1. MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION PAR VOIE ELECTRONIQUE :

Le dossier de consultation peut être consulté et téléchargé par voie électronique à l'adresse internet du profil acheteur suivante:

Lors du téléchargement ou du retrait du dossier, les candidats peuvent indiquer le nom de la personne physique chargée du téléchargement ou du retrait du dossier, ainsi qu'une adresse électronique, permettant à la Commune d'établir le cas échéant et de façon certaine, une correspondance électronique avec le candidat afin que puissent lui être communiquées les modifications et les précisions apportées aux documents de la consultation.

5.2.2. MODALITES DE TRANSMISSION ELECTRONIQUE DES PLIS :

Le pouvoir adjudicateur impose la transmission des documents par voie électronique uniquement à l'adresse suivante : Le fuseau horaire de référence sera celui de (GMT+01 :00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid.

Les conditions de présentation des plis électroniques sont similaires à celles exigées pour les réponses sur support papier. Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique.

Nécessité de certificat numérique - Configuration à l'avance du poste de travail - recommandation de se préparer avec la Consultation de test.

La signature électronique de certaines pièces est requise.

Le soumissionnaire doit avoir au préalable fait l'acquisition d'un certificat

électronique. Obtenir un certificat électronique prend plusieurs jours, voire plusieurs semaines. Si le soumissionnaire ne possède pas de certificat électronique valable dans le cadre de la réponse à un marché dématérialisé, il est impératif qu'il en fasse la demande en avance.

Il est également fortement recommandé au soumissionnaire de prendre ses dispositions de manière à ce que sa réponse électronique soit déposée dans les délais impartis. Un test de configuration du poste de travail ainsi que des consultations de test sont mis à sa disposition sur la plateforme.

Formats de fichiers acceptés :

Les documents fournis doivent être dans l'un des formats suivants, sous peine d'irrecevabilité de l'offre

- Format bureautique propriétaire de Microsoft compatible version 2003 (.doc, .xls et .ppt),
- Format texte universel (.rtf),
- Format PDF (.pdf),
- Formats images (.gif, .jpg et .png),

Tout document contenant un virus informatique fera l'objet d'un archivage de sécurité et sera réputé n'avoir jamais été reçu. Le candidat concerné en sera informé. Dans ces conditions, il est conseillé aux candidats de soumettre leurs documents à un anti-virus avant envoi.

Signature électronique des fichiers de la réponse :

Les documents du soumissionnaire doivent être signés électroniquement, selon les modalités détaillées ci-dessous. Par application de l'arrêté du 15 juin 2012 relatif à la signature électronique dans les marchés publics en vigueur à partir du 1er octobre 2012, le candidat doit respecter les conditions relatives :

- au certificat de signature du signataire,
- à l'outil de signature utilisé (logiciel, service en ligne, parapheur le cas échéant), devant produire des signatures électroniques conformes aux formats réglementaires.

Rappels généraux : Dossier ZIP et signature scannée :

Les documents transmis par voie électronique seront re-matérialisés après l'ouverture des plis. Les candidats sont informés que l'attribution pourra donner lieu à la signature manuscrite du contrat papier.

- Chaque fichier à signer doit être signé individuellement, de telle sorte que chaque signature puisse être vérifiée indépendamment des autres,
- Un dossier zip signé n'est pas accepté comme équivalent à la signature de chaque document qui constitue le dossier zip,
- Une signature manuscrite scannée n'a pas d'autre valeur que celle d'une copie et ne peut pas remplacer la signature électronique.

5.2.3. MOYENS DE COMMUNICATION ET ECHANGES D'INFORMATION

Les dépôts de documents et demande de renseignements par les candidats en phase de candidature, et les soumissionnaires en phase d'offre, doivent être impérativement effectuées sous forme électronique, par envoi dématérialisée via le profil d'acheteur à l'adresse internet suivante :

Les informations et notifications de toute nature délivrées par la Commune seront opérées de même par envoi dématérialisé via le profil d'acheteur susvisé aux candidats et soumissionnaires, au cours de la procédure de passation.

Les candidats et soumissionnaires peuvent procéder à la signature électronique de leurs documents de candidature et d'offre transmis par voie électronique dans le respect des conditions fixées par l'arrêté du 22 mars 2019 relatif à la signature électronique des contrats de la commande publique. A ce dernier titre, les formats de signature électronique acceptés sont les formats XAdES, CAdES ou PAdES. L'attention des candidats est attirée sur le fait que la signature numérisée (numérisation d'un document papier avec signature manuscrite) n'a pas la valeur d'une signature électronique.

Attention : Pour pouvoir faire une réponse électronique, le candidat ou soumissionnaire doit s'assurer de répondre aux pré-requis techniques de la plateforme (disponibles sur la plateforme après son inscription). Par ailleurs, il est recommandé à chaque candidat de prévoir un délai laissant une marge suffisante pour transmettre leur réponse dématérialisée avant l'heure de clôture de la consultation (notamment en cas de connexion internet fluctuante ou de fichiers volumineux) ».

Le fuseau horaire de référence sera celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid.

5.2.4. COPIE DE SAUVEGARDE :

Les candidats et soumissionnaires qui transmettent leurs documents par voie électronique peuvent adresser au pouvoir adjudicateur, sur support papier ou sur support physique électronique, une copie de sauvegarde de ces documents établie selon des modalités fixées par arrêté ministériel, annexé au code de la commande publique.

L'envoi de cette copie de sauvegarde doit être transmis sous pli cacheté contenant une enveloppe intérieure sur laquelle sera portée la mention :

Mairie de SAINT-GEORGES D'ORQUES
Service Aménagement
Hôtel de Ville,
4 Av. de Montpellier,
34680 SAINT-GEORGES-D'ORQUES

5.3. GROUPEMENTS D'OPERATEURS ECONOMIQUES :

Peuvent se porter candidats des groupements d'opérateurs économiques. Cependant un même opérateur économique ne peut pas être mandataire de plus d'un groupement pour un même marché

Dans ce cas, chacun des documents et renseignements requis en phase de candidature et d'offre doit être produit pour chaque membre du groupement.

Les candidatures et les offres sont présentées soit par l'ensemble des membres du groupement, soit par un mandataire désigné qui justifie des habilitations nécessaires

pour représenter les autres membres du groupement.

5.4. PHASE CANDIDATURE :

5.4.1. CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION MIS A DISPOSITION EN PHASE DE CANDIDATURE :

Le dossier mis à disposition des candidats sur le profil acheteur susvisé de la Commune comprend en phase candidature :

- L'avis d'appel public à la concurrence (AAPC) et le présent règlement de consultation (RC) avec ses annexes (Plan foncier - surfaces cadastrales, Plan périmétral avec phasage, Plan d'aménagement, Programme global prévisionnel de l'opération d'aménagement) ;
- Les imprimés DC1 et DC2 ;
- Les délibérations du Conseil municipal arrêtant le bilan de la concertation et lançant la procédure de passation de la concession d'aménagement de la zone Sud ;
- La copie du formulaire de demande d'examen au cas par cas au titre de l'étude d'impact du projet déposé par la Commune.

Par ailleurs, le plan Local d'Urbanisme en vigueur est téléchargeable sur le site internet de la Commune : <https://www.ville-st-georges-dorques.fr/vivre-a-st-georges/plan-local-durbanisme/>

5.4.2. CONTENU DES DOSSIERS DES CANDIDATURES A REMETTRE PAR LES CANDIDATS :

La présente procédure de passation est soumise aux conditions d'exclusion de la participation prévue aux articles L.3123-1 à L.3123-14 du code de la commande publique.

A l'appui des candidatures, sont exigés pour chaque candidat les documents et renseignements justifiant des capacités économiques, financières, et techniques des candidats, tels que listés ci-après :

1) Habilitation à exercer l'activité professionnelle, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession :

- Une lettre de candidature et une fiche synthétique de présentation du candidat comprenant les informations relatives à son identité (dénomination, capital social, siège sociale, coordonnées), ainsi que :
- Lettre de candidature à partir de l'imprimé DC1 figurant dans le dossier de consultation DC1 (dernière version actualisée) ou équivalent, dûment datée et signée par un représentant habilité à engager le candidat ;
- Une lettre de motivation au regard de l'objet du contrat de concession d'aménagement relatives aux missions confiées à l'aménageur, et comportant une présentation par le candidat, au vu des éléments communiqués, de son

appropriation du contexte, des problématiques et des objectifs du projet en lien avec les moyens d'y répondre ;

- Un dossier présentant l'équipe postulante et son organisation : société ou groupement. En cas de groupement, tous les membres doivent être identifiés et leurs rôles précisés
- Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s), si appartenance à un groupe nom et organigramme du groupe et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital
- Statuts à jour de la société certifiés conformes par le candidat ;
- Pouvoir de la (des) personne(s) habilitée(s) pour engager la société ;

NB : Le candidat veillera à la validité des pouvoirs en fonction du domaine et des seuils de délégation. Dans le cas où la personne qui signerait le marché pour le compte de l'entreprise candidate, ne serait pas le dirigeant de l'entreprise ou tout autre représentant de l'entreprise juridiquement habilité à l'engager, elle devra joindre à l'offre la preuve de sa capacité à signer le marché, par la production d'une délégation de pouvoirs, établie par la personne juridiquement habilitée à engager l'entreprise. En cas d'absence de ce pouvoir ou d'une délégation qui ne serait pas en bonne et due forme, l'offre de l'entreprise sera rejetée sans être examinée.

- Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent
- Déclaration du candidat, à partir de l'imprimé DC2 figurant dans le dossier de consultation ou équivalent, dûment complété daté et signé par la personne habilitée à engager la société.

Si le candidat ne fournit pas l'imprimé DC 2, il devra fournir :

- ✓ une déclaration sur l'honneur, indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pendant les trois dernières années,
 - ✓ le chiffre d'affaires global sur les trois derniers exercices et également faisant apparaître la part relative au domaine d'activité correspondant à l'objet du contrat de concession d'aménagement.
- Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie des jugements prononcés à cet effet ou les documents équivalents délivrés par une autorité judiciaire ou administrative du pays où le candidat est établi.

NB : Les entreprises en état de redressement judiciaire doivent justifier qu'elles sont habilitées à poursuivre leurs activités pendant la période prévisible d'exécution du contrat ; elles sont tenues de communiquer la copie des jugements prononcés à cet effet.

- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos
- Déclaration sur l'honneur attestant :

- 1° Qu'il ne fait l'objet d'aucune exclusion de la participation à la procédure de passation des contrats de concession prévue aux articles L. 3123-1 à L. 3123-14 ;
 - 2° Que les renseignements et documents relatifs à ses capacités et à ses aptitudes, exigés en application des articles L. 3123-18, L. 3123-19 et L. 3123-21 et dans les conditions fixées aux articles R. 3123-1 à R. 3123-8, sont exacts.
- Pour toutes personnes morales, l'indication du bénéficiaire effectif au sens des articles R561-1 et R561-3 du Code Monétaire et Financier français.

2) Capacité technique et professionnelle :

Moyens techniques : Moyens et compétences adaptés dont dispose le candidat pour répondre aux besoins et exigences du projet (moyens humains avec notamment CV, effectif, présentation du personnel, moyens matériels), composition et organisation de l'équipe, compétences mobilisées en matière notamment urbanistique architecturale, paysagère et environnementale.

La qualité des moyens techniques et humains pourra notamment s'exprimer via l'indication de titres d'études et professionnels, d'attestation de niveau de capacité ou de certifications professionnelles des personnes, notamment celles affectées à l'opération à la réalisation d'opération d'aménagement.

- Aptitude professionnelle à la conduite de l'opération : Compétence et savoir-faire en termes de pratique de conduite des missions nécessaires à l'exécution du contrat de concession d'aménagement (maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements, pilotage des études et de la maîtrise d'œuvre, association du concédant, élaboration des montages opérationnels, pilotage ou intégration des fonctions de constructeurs, promoteurs...).

Dans ce cadre, le candidat présentera notamment ses références pour des opérations similaires à celles objet de la présente consultation, relativement aux missions à mener, à savoir la réalisation d'opération d'aménagement, avec principalement :

- l'exercice de la maîtrise d'ouvrage notamment des travaux,—et équipements concourant à l'opération,
- la conduite des études (études notamment de bureau d'études techniques voirie et réseaux divers, hydraulique, environnement, énergie, d'architecte urbaniste, paysagiste.....) et de toutes missions nécessaires à leur exécution,
- les acquisitions des biens immobiliers,
- la commercialisation des terrains à bâtir, la mise en œuvre des opérations de constructions,
- le montage et la gestion administrative, juridique, financière et la gestion de projet.

Il est rappelé qu'un opérateur économique peut avoir recours aux capacités d'autres opérateurs économiques, quelle que soit la nature juridique des liens qui l'unissent à ces opérateurs. Il doit alors justifier que ces moyens lui sont bien mis à disposition et en préciser les conditions.

3) Capacité économique et financière :

- Les chiffres d'affaires globaux et les chiffres d'affaires concernant la réalisation d'opérations d'aménagement pour les trois (3) dernières années ;
- Les bilans financiers des trois (3) derniers exercices.
- Garanties financières et/ou bancaires et/ou tous autres éléments de nature à permettre d'apprécier les capacités financières du candidat à assurer la réalisation de l'opération d'aménagement de la concession d'aménagement compte tenu de la valeur estimée de celle-ci.
- Attestation d'assurance RC professionnelle

5.4.3. REMISE DES CANDIDATURES / DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES :

Les candidats remettront leur candidature et leur offre uniquement par voie électronique, via la plateforme de dématérialisation dans les conditions décrites à l'article 5, § 5.2.2 du présent règlement de consultation.

Le dépôt peut être doublé d'une copie de sauvegarde dans les conditions décrites également à l'article 5, § 5.2.4. du présent règlement de consultation.

La date et heure limite de réception des candidatures est fixée le 1^{er} décembre 2022 à 17h00 heures.

5.4.4. SELECTION DES CANDIDATURES :

La Commune de Saint-Georges d'Orques analysera l'ensemble des dossiers de candidature. Elle vérifie les conditions de participation relatives aux capacités et aux aptitudes des candidats nécessaires à la bonne exécution du contrat de concession (cf. art. R.3123-1 du CCP).

Candidatures incomplètes ou irrecevables :

En application des dispositions des articles L.3123-19 et L.3123-20 du code de la commande publique.

Après examen des capacités et aptitudes des candidats, l'autorité concédante élimine les candidatures incomplètes ou irrecevables.

Est irrecevable une candidature présentée par un candidat qui ne peut participer à la procédure de passation en application des articles L. 3123-1 à L. 3123-14, L. 3123-16 et L. 3123-17 ou qui ne possède pas les capacités ou les aptitudes exigées en application de la présente section.

Conformément aux dispositions des articles R3123-20 et R3123-21 du code de la

commande publique, avant de procéder à l'examen des candidatures, l'autorité concédante qui constate que manquent des pièces ou informations dont la production était obligatoire conformément aux dispositions des articles R. 3123-1 à R. 3123-8 et aux articles R. 3123-16 à R. 3123-19 peut demander aux candidats concernés de compléter leur dossier de candidature dans un délai approprié. Elle informe alors les autres candidats de la mise en œuvre de la présente disposition.

Ne sont pas admis à participer à la suite de la procédure de passation du contrat de concession d'aménagement :

- 1° Les candidats qui produisent une candidature incomplète, le cas échéant après mise en œuvre des dispositions de l'article R. 3123-20, ou contenant de faux renseignements ou documents ;
- 2° Les candidats qui produisent une candidature irrecevable.

Nombre de candidats admis à présenter une offre :

Le nombre de candidats admis à présenter une offre est au maximum de 3. Ainsi, à l'issue de l'examen, **3** candidats maximum seront sélectionnés.

Critères de sélection des candidatures :

La sélection reposera sur les critères suivants :

- Moyens techniques pour réaliser l'opération d'aménagement au vu des pièces exigées pour la candidature, **pondéré à 30 %** ;
- Aptitude professionnelle à la conduite de l'opération d'aménagement jugée à partir des références du candidat et de la lettre de motivation au vu des pièces exigées pour la candidature, **pondéré à 30 %** ;
- Capacité économique et financière pour réaliser l'opération d'aménagement au vu des pièces exigées pour la candidature, **pondéré à 40 %**.

Chaque critère sera noté sur 20 et pondéré afin d'arriver à une note globale sur 20

Un maximum de 3 candidatures admises à présenter une offre seront retenues. Le dossier de consultation pour la remise de l'offre sera adressé aux candidats sélectionnés.

Les candidats non retenus seront informés du choix du pouvoir adjudicateur.

5.5. PHASE OFFRE

Les candidats sélectionnés à l'issue de l'examen des dossiers de candidature seront invités à présenter une offre.

5.5.1. CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION DE LA PHASE OFFRE :

En plus des documents déjà mis à disposition des candidats dès la phase des candidatures, il sera adressé aux candidats admis à présenter une offre les documents suivants :

- L'acte d'engagement ;
- Le règlement de consultation le cas échéant adapté, et précisé pour la phase

- d'offre ;
- Le document programme avec notamment les éléments détaillés du programme global prévisionnel de l'opération d'aménagement, avec les équipements et constructions projetés ainsi que des conditions de mise en œuvre de l'opération, intégrant le cas échéant des précisions ou adaptations mineures en fonction de l'avancement des études ;
 - Le plan foncier avec les surfaces cadastrales, le cas échéant actualisé, avec y compris le descriptif des terrains de la Communes à céder ;
 - Le cadre du bilan financier prévisionnel de l'opération, avec y compris les conditions de rachat du foncier cessible auprès de la Commune ;
 - Le projet cadre de contrat de concession d'aménagement, intégrant les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement ;
 - Un dossier comprenant les éléments techniques en possession de la Commune (plan topographique/ et études d'urbanisme
 - Le cas échéant, copie de la réponse de l'autorité environnementale à la demande d'examen au cas par cas au titre de l'étude d'impact du projet.

Les candidats feront part à la commune, par écrit, de toute omission éventuelle de l'une de ces pièces dans le dossier qui leur aura été remis. Dans cette hypothèse, la commune procédera dans les meilleurs délais à un envoi complémentaire à tous les candidats retenus.

5.5.2. CONTENU DU DOSSIER DE L'OFFRE A REMETTRE PAR LES SOUMISSIONNAIRES :

Les pièces doivent être fournies impérativement, dûment datée et signée par la personne habilitée à engager le soumissionnaire. Toute offre pour laquelle une ou plusieurs de ces pièces seraient absentes, incomplètes ou non dûment remplies sera déclarée irrégulière. Les offres remises par les candidats devront comprendre les pièces suivantes :

- 1) L'acte d'engagement dûment complété, daté et signé par la personne habilitée aux termes duquel le candidat s'obligera, pendant 180 jours à compter de la date limite de remise des offres, à signer avec l'autorité contractante un contrat de concession d'aménagement reprenant les conditions de son offre dans le respect des conditions de la consultation (*seront joints à cet acte d'engagement les pouvoirs habilitant la personne à signer l'offre*)
- 2) Une note méthodologique dûment datée et signée de 10 pages maximum exprimant les perceptions de la problématique et de l'approche spatiale, la méthode de travail envisagée (et notamment pour l'élaboration des procédures d'urbanisme opérationnel à mettre en œuvre et les outils et moyens d'information et de communication) et le déroulement de l'aménagement, en précisant l'implication du responsable d'opération ainsi que la composition, le rôle et la qualification de l'équipe.

La note méthodologique présentera les modalités d'intervention et d'association de la commune de Saint-Georges d'Orques, ainsi les moyens techniques et humains (équipe opérationnelle et équipe administrative et juridique), avec leur organisation, affectés par le soumissionnaire à l'exécution de la concession d'aménagement et à la réalisation de l'opération, au cours des différentes phases : études opérationnelles, mise en œuvre notamment du programme de

logements et de Halle marchande communication, commercialisation, les études et aménagements des deux secteurs, notamment des voiries et stationnement, etc.

L'ensemble du déroulement sera détaillé dans un calendrier prévisionnel comprenant les phases études, procédures, travaux et commercialisation.

- 3) Un mémoire technique précisant, d'une part la réponse au programme global prévisionnel de l'opération d'aménagement permettant d'en apprécier la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale (lutte contre les îlots de chaleur, limitation de l'artificialisation des sols (% de pleine terre), emploi de matériaux bio-sourcés (%), protection des sous-sols contre les inondations, traitement des toitures, traitement paysagers des abords des lots constructibles....) visant à limiter les impacts sur la qualité environnementale et paysagère
Ce document devra comprendre notamment les éléments suivants :

- Concernant le programme global de constructions :
 - Nombre, principes de localisation, typologie et surfaces des logements proposés, avec la surface de plancher de constructions (SdP) correspondante ;
 - Répartition nombre de logements sociaux et logements libres, avec la part de logements intergénérationnels et inclusifs ;
 - Les surfaces de plancher de constructions (SDP) totale
 - Conditions d'implantation, typologie et SDP des constructions de la Halle marchande
 - Mesures prises pour préserver les sous-sol et RDC des constructions des risques d'inondations ;
 - Spécificités et traitement des espaces extérieurs
 - Une notice précisant les engagements au niveau des objectifs énergétiques et environnementaux

- Concernant l'aménagement des voiries, stationnement, ouvrages hydraulique:
 - La typologie et les caractéristiques techniques principales des aménagements de voiries, stationnement public (nombre et types de places), ouvrages hydraulique;
 - L'aménagement et l'insertion paysagère des ouvrages hydrauliques et d'assainissement ;
 - Les principes techniques des aménagements hydrauliques projetés ;
 - Les conditions et caractéristiques de raccordement de l'opération aux réseaux situés avenue d'Occitanie et/ou route de Lavérune ;
 - Spécificités et traitement des espaces verts /aménagements paysagers avec la palette végétale projetées pour l'aménagement paysager des espaces et équipements publics, l'adéquation des plantations avec les conditions notamment climatiques et une gestion économe de la ressource en eau, la capacité des végétaux à se développer à terme et la nécessité de prévoir des conditions d'entretien optimales pour le futur exploitant (la commune);

- Une notice précisant les engagements au niveau des objectifs environnementaux
 - Une notice technique détaillant le phasage des travaux, les dispositions environnementales mises en œuvre en phase chantier ainsi que les moyens techniques afin de limiter les nuisances envers les riverains, habitants et usagers du site, notamment par la circulation et le stationnement, et prenant en compte les autres contraintes fonctionnelles pendant le chantier, notamment la continuité des activités sportives et de loisirs existantes.
- 4) L'offre financière du candidat dûment datée et signée par la personne habilitée, prendra la forme d'un bilan financier détaillé prévisionnel de l'opération d'aménagement établi à partir du cadre de bilan et du programme global prévisionnel de l'opération d'aménagement remis, comprenant les modalités de financement échelonnés dans le temps.
- L'offre devra inclure l'acquisition des terrains appartenant à la Commune et destinés à être construits (prix, délais et autres conditions particulières d'acquisition) avec l'indemnité à verser au titre de la relocalisation des équipements sportifs ;
- Elle devra indiquer dans ce cadre la valorisation des terrains destinés à être aménagés et rétrocédés à la Commune et détailler les coûts relatifs à la réalisation du pôle des équipements sportifs à reconstituer conformément aux indications du programme global prévisionnel de l'opération (travaux, études...);
- L'offre devra aussi indiquer clairement notamment :
 - Le montant de la participation financière demandée le cas échéant au concédant au bilan de l'opération ;
 - Les modalités de calcul de la rémunération de l'aménageur ;
 - L'estimation du coût des travaux d'aménagement et d'équipement par phase ;
 - Les coûts d'ingénierie (maîtrise d'œuvre) ;
 - Les différents coûts annexes complémentaires (géomètres, études complémentaires, OPC, etc.) ;
 - Le % d'aléas considéré ;
 - Les garanties financières constituées pour assurer la réalisation des aménagements de l'opération (montants, formes, à savoir caution, ouverture d'une ligne de crédit auprès d'un établissement financier...);
 - Les propositions de prix de cession-des terrains aménagés au m² de SdP, en distinguant les destinations et les différents types de constructions projetées (logements sociaux, logements en secteur libre dont intergénérationnels et inclusifs, Halle marchande) ; et la stratégie de commercialisation, avec objectifs de prix de vente des logements par produits (secteur libre dont intergénérationnels et inclusifs, et logements sociaux) (en € TTC/m² habitable parking inclus) et prix de cession ou location des surfaces de commerce ((en € TTC/m² surface de vente parking inclus)
- 5) Le projet de contrat de concession d'aménagement avec ses annexes, dûment paraphé et signé, avec le cas échéant les amendements proposés.

5.5.3. PRESENTATION DES OFFRES

Les soumissionnaires remettront leur offre uniquement par voie électronique, via la plateforme de dématérialisation dans les conditions décrites à l'article 5, § 5.2.2.
Le dépôt peut être doublé d'une copie de sauvegarde dans les conditions décrites à l'article 5, § 5.2.4.

5.5.4. MODALITES ET DELAIS DE REMISE DES OFFRES :

A compter de la notification de la sélection des candidatures qui interviendra par l'envoi d'un courrier électronique, les candidats retenus disposeront d'un délai minimal de 45 jours pour remettre leur proposition d'offre, au plus tard à la date prévisionnelle du 15 Février 2023.

5.5.5. MODIFICATIONS DE DETAIL AU DOSSIER DE CONSULTATION :

La collectivité se réserve le droit d'apporter, au plus tard 21 jours avant la date limite fixée pour la remise des offres, des modifications de détail au dossier de consultation. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

5.5.6. PHASE DE NEGOCIATION :

La Commission « ad hoc » se prononce sur les offres reçues préalablement à l'engagement de la négociation. Cette Commission pourra être consultée à tout moment, lors de la négociation, à la demande de la personne habilitée à engager ces discussions avec les candidats.

Au vu de l'avis de la Commission, la personne habilitée désignée par le Conseil municipal peut organiser librement une négociation avec un ou plusieurs candidats. Conformément aux dispositions de l'article R3124-1 du code de la commande publique, elle peut décider de limiter le nombre de soumissionnaires admis à participer à la négociation.

Les candidats invités à discuter de leur offre seront avertis via la plateforme de dématérialisation. Les négociations seront menées sous forme de réunions. Elles seront conduites dans le strict respect de l'égalité de traitements des candidats et donneront lieu à un rapport d'audition.

Au cours de la négociation, la collectivité pourra discuter, avec chaque candidat, notamment des différents aspects du projet, aussi bien les propositions techniques et financières des candidats que les termes du contrat définissant les modalités d'intervention de l'aménageur.

Pour rappel, la négociation ne pourra porter sur l'objet de la concession, les critères d'attribution ou les conditions et caractéristiques minimales indiquées dans les documents de la consultation.

Une liste de questions sera éventuellement envoyée en amont des séances. Les séances de négociation auront notamment pour objet de permettre à chaque candidat de se présenter et de répondre aux questions et demandes du maître d'ouvrage.

La Commune pourra notamment, à l'issue des séances de négociation, adresser aux candidats, si elle l'estime nécessaire, une demande de remise de compléments ou de modifications de leur offre ainsi qu'une liste de questions destinées à leur permettre de clarifier et de préciser certains points.

La collectivité invitera alors, les candidats à remettre leur offre finale sur la base de la ou des solution(s) présentée(s) et spécifiée(s) au cours de la négociation, dans un délai fixé de façon identique pour chaque candidat étant entendu que l'offre finale ne pourra avoir pour effet de modifier les éléments fondamentaux de l'offre initiale.

La Commune pourra demander des clarifications, des précisions ou des compléments concernant les offres finales déposées par les candidats, ainsi que la confirmation de certains engagements, notamment financiers.

5.6. JUGEMENT DES OFFRES - ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

5.6.1. SELECTION DE L'OFFRE - ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

Le contrat de concession d'aménagement est attribué au soumissionnaire qui a présenté la meilleure offre au regard de l'avantage économique global pour l'autorité concédante sur la base des critères de jugement définis par le présent document.

A l'issue de la négociation, la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention, procède à la sélection du ou des soumissionnaires avec l'offre correspondant, en appliquant les critères de jugement définis par le présent document à l'offre finale recueillie.

Le Conseil municipal se prononce sur le choix du concessionnaire avec son offre, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission établie selon les dispositions de l'article R300-9 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions des articles L3124-2 à L3124-4 du Code de la commande publique, l'autorité concédante écarte les offres irrégulières ou inappropriées.

Une offre est irrégulière lorsqu'elle ne respecte pas les conditions et caractéristiques minimales indiquées dans les documents de la consultation.

Une offre est inappropriée lorsqu'elle n'est manifestement pas en mesure, sans modifications substantielles, de répondre aux besoins et aux exigences de l'autorité concédante spécifiée dans les documents de la consultation.

5.6.2. CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES

Pour attribuer le contrat de concession d'aménagement, la Commune de Saint-Georges d'Orques se fondera sur les critères d'attribution suivants, hiérarchisés par ordre décroissant, selon la pondération indiquée, sur la base des éléments produits dans le cadre de l'offre et après le cas échéant négociation :

1/ Valeur technique et qualitative de la proposition, jugée à partir de la note méthodologique et du mémoire technique, notée sur 20 et pondérée à 50% :

Constituent les éléments d'appréciation du critère de la valeur technique et qualitative :

- La qualité de l'équipe opérationnelle et de son organisation avec y compris les temps distincts mobilisés par référent (juridique, financier, technique..) afin d'assurer la bonne conduite du projet sur la durée ;
- La pertinence et la cohérence de la réponse au programme global prévisionnel de l'opération d'aménagement, avec y compris les propositions de performance énergétique, et en matière de qualité architecturale, paysagère et environnementale ;
- La prise en compte des contraintes fonctionnelles durant la phase chantier ;
- Les propositions relatives aux modalités d'association de la Commune,
- La pertinence et la cohérence technique de la mise en œuvre opérationnelle au vu du planning avec le déroulement dans le temps de l'opération et les modalités de mise en œuvre opérationnelle.

2/ L'offre financière sur la base du bilan prévisionnel détaillé notée sur 20 et pondérée à 50% :

Ce critère permettra d'apprécier la crédibilité économique et la valeur de l'offre économique du soumissionnaire au vu de :

- La pertinence, la cohérence et la fiabilité du bilan prévisionnel et notamment :
 - Les prix d'acquisition des terrains communaux avec l'indemnité de reconstitution des équipements sportifs, et des autres terrains ;
 - Le montant du coût des aménagements incombant au concessionnaire (études, travaux, honoraires et frais avec le % d'aléa envisagé, la rémunération du concessionnaire, et la participation financière éventuelle de la Commune ;
 - Les prix de cession des terrains aménagés, au m² de SdP, en distinguant les destinations et les différents types de constructions projetées (logements sociaux, logements en secteur libre dont intergénérationnels et inclusifs, Halle marchande) ;
 - Les prix de sortie envisagés pour la vente aux acquéreurs des logements par typologie, par m² habitable y compris stationnement accessoire ;
 - Les prix de sortie envisagés pour la vente ou la location des surfaces de commerces dans la Halle marchande, par m² de surface de vente, y compris stationnement accessoire ;
- Les garanties financières mises en œuvre pour l'opération ;

Chacun des deux critères sera noté sur 20 et ensuite pondéré. La note finale sera faite sur 20.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES :

6.1. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES :

Les candidats peuvent adresser des demandes de renseignements complémentaires sur la phase de candidature, au plus tard dix (10) jours avant la date limite de remise des candidatures.

De même, les soumissionnaires peuvent adresser des demandes de renseignements complémentaires sur la phase de d'offre au plus tard dix (10) jours calendaires avant la date limite de remise des offres.

Ces questions peuvent être adressées par envoi électronique dans les conditions décrites à l'article 5, § 5.2.3.

Les réponses de la Commune aux questions seront adressées à l'ensemble des candidats retenus. Il ne sera répondu à aucune question orale.

6.2. SUITES DONNEES A LA CONSULTATION :

L'autorité concédante notifie à chaque candidat ou soumissionnaire concerné sa décision de rejeter sa candidature ou son offre.

Cette notification précise les motifs de ce rejet et, pour les soumissionnaires, le nom du ou des attributaires ainsi que les motifs qui ont conduit au choix de l'offre. Elle comporte l'indication de la durée du délai de suspension que l'autorité concédante s'impose, eu égard notamment au mode de transmission retenu.

L'autorité concédante respecte un délai de seize jours entre la date d'envoi de la notification et la date de conclusion du contrat de concession. Ce délai est réduit à au moins onze jours en cas de transmission électronique de cette notification à l'ensemble des candidats et soumissionnaires intéressés.

Le respect de ces délais n'est pas exigé lorsque le contrat de concession est attribué au seul opérateur ayant participé à la consultation.

L'autorité concédante communique aux soumissionnaires ayant présenté une offre qui n'a pas été éliminée en application de l'article L. 3124-2 les caractéristiques et les avantages relatifs de l'offre retenue, dans les quinze jours de la réception d'une demande à cette fin.

La Commune de Saint-Georges d'Orques informe qu'elle se réserve le droit de mettre fin à la consultation, à tout moment de la procédure, pour tout motif d'intérêt général. Dans cette éventualité, aucune indemnisation ne pourra être allouée aux candidats.

Au cas où elle déciderait ainsi de ne pas attribuer le contrat de concession ou de recommencer la procédure, elle informera, dans les plus brefs délais, les candidats ou soumissionnaires des motifs de sa décision.

Le soumissionnaire retenu se verra confier la réalisation du projet d'aménagement, objet de la présente consultation dans le cadre du contrat de concession d'aménagement signé avec la Commune.

6.3. PROPRIETE INTELLECTUELLE - INDEMNITE :

Les propositions, documents et éléments présentés par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle.

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

6.4. VOIES DE RECOURS

Instance chargée des procédures de recours et service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours :

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER
6 RUE PITOT

34063 MONTPELLIER CEDEX 2

Téléphone : 04 67 54 81 00

Télécopie : 04 67 54 74 10

Courriel : greffe.ta-montpellier@juradm.fr

ANNEXES :

Plan foncier - surfaces cadastrales

Plan périmétral avec phasage

Plan d'aménagement

Programme global prévisionnel de l'opération d'aménagement