



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

BOAMP.fr

Bulletin officiel des annonces des marchés publics

Avis de marché de concession

Attention : les informations contenues dans l'extrait PDF peuvent dans certains cas ne pas présenter le texte intégral de l'annonce. Les extraits PDF des annonces du BOAMP ne constituent pas le format officiel, pour consulter le texte intégral au format officiel du présent avis, cliquez sur <https://www.boamp.fr/pages/avis/?q=idweb:25-33274>

Département(s) de publication : **51**

Annonce n° **25-33274**

Section 1 - Acheteur

1.1 Acheteur

Nom officiel : Ville d'Epernay

Forme juridique de l'acheteur : Autorité locale

Activité du pouvoir adjudicateur : Services d'administration générale

Section 2 - Procédure

2.1 Procédure

Titre : Concession d'aménagement de la ZAC « Écoquartier Berges de Marne » située sur le territoire de la Ville d'Epernay, ainsi que la commercialisation de l'ensemble des terrains constructibles de la ZAC.

Description : Concession d'aménagement de la ZAC « Écoquartier Berges de Marne » située sur le territoire de la Ville d'Epernay, ainsi que la commercialisation de l'ensemble des terrains constructibles de la ZAC. La présente consultation porte sur le choix d'un concessionnaire qui sera chargé d'assurer l'aménagement de la ZAC « Ecoquartier Berges de Marne » située sur le territoire de la commune d'Epernay, ainsi que la commercialisation de l'ensemble des terrains constructibles de la ZAC, le tout dans les conditions fixées dans le projet de traité de concession mentionné à l'article R.300-7 du Code de l'urbanisme. La ZAC « Ecoquartier Berges de Marne » est une opération d'aménagement en renouvellement urbain, située sur un site stratégique au nord de la gare d'Epernay, liée à la création d'un pôle d'échanges multimodal et en réponse à la loi Climat & Résilience. L'opération d'aménagement, d'une superficie de 17 hectares, concerne deux secteurs distincts, ayant vocation à devenir un écoquartier durable et innovant : un secteur de 11 hectares correspondant à la reconversion d'une friche ferroviaire et un secteur de 6 hectares visant à la mutation d'un centre commercial et sa galerie marchande. Il y est prévu l'édification de près de 77 000 m² SDP (dont près de 450 à 500 logements, près de 34 000 m² SDP d'activités, de commerces et d'équipements), dont une partie concerne la réhabilitation et la reconversion de bâtiments patrimoniaux. La réalisation de nouveaux espaces et équipements publics est également prévue. Enfin, les relocalisations d'une surface commerciale alimentaire ainsi que du Comité Champagne sont envisagées.

Identifiant de la procédure : d98d07ff-f629-4a10-9d08-f381f4b46594

Identifiant interne : Berges2Marne

Principales caractéristiques de la procédure : La procédure s'inscrit dans le cadre des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, des articles R. 300-4 à R. 300-9 et suivants du même Code, L.1121-1 du Code de la Commande Publique (CCP) dans le cadre desquels le concessionnaire assume « un risque économique lié à l'opération d'aménagement ». Les règles procédurales régissant la présente consultation sont celles applicables aux contrats dont la valeur estimée au moment de l'envoi de l'avis de concession, calculée conformément aux dispositions des articles R 3121-1 à 3121-4 du code de la commande publique, est égale ou supérieure au seuil européen applicable aux contrats de concession. La passation des contrats ayant pour objet les prestations nécessaires à la réalisation de l'opération concédée se fera dans le cadre décrit dans le projet de traité de concession d'aménagement, et en tout état de cause, pour les aménageurs soumis au code de la commande publique, dans le respect de la réglementation en vigueur.

2.1.1 Objet

Nature du marché : Marché de travaux

Nature supplémentaire du marché : Services

Nomenclature principale (cpv) : 45211360 Travaux de développement urbain

Nomenclature supplémentaire (cpv) : 45000000 Travaux de construction

2.1.2 Lieu d'exécution

Ville : EPERNAY

Code postal : 51200

Subdivision pays (NUTS) : Marne (FRF23)

Pays : France

Informations complémentaires : Le chiffre d'affaires total prévisionnel de la concession d'aménagement s'élève à 66 000 000 Euros HT (dont 8 000 000 Euros HT pour la réalisation du parking silo). Le règlement des dépenses de l'opération sera effectué par le concessionnaire dans le cadre de la concession. La totalité des charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération concédée sera couverte, notamment, par - Les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage des biens situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, et en particulier des terrains aménagés à céder par le concessionnaire à ses partenaires ou à d'autres opérateurs immobiliers, - Des locations des terrains ou d'immeubles bâtis, tel que prévus dans le bilan prévisionnel annexé au traité de concession. - Des subventions, - Des participations, dont celle de la Ville d'Epernay à l'équilibre de l'opération, estimée à 31 500 000 Euros HT. - Des produits financiers.

2.1.3 Valeur

Valeur estimée hors TVA : 66,000,000 Euro

2.1.4 Informations générales

Informations complémentaires : L'aménageur aura notamment pour mission de : - Réaliser et piloter en totalité ou en partie les études réglementaires, opérationnelles et techniques nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ; - Accomplir toutes autres démarches et procédures administratives et réglementaires préalables à la réalisation de l'opération d'aménagement, relevant de son intervention ; - Assurer la

gestion technique, administrative et financière de la concession d'aménagement ; - S'entourer de partenaires permettant de sécuriser le programme et la réalisation de l'opération dans des conditions économiques soutenables ainsi que d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis ; - Constituer une équipe pluridisciplinaire compétente pour mener à bien l'ensemble des missions nécessaires à la bonne réalisation de la concession d'aménagement ; - Procéder à l'acquisition et à la gestion de l'ensemble des parcelles et immeubles situés dans le périmètre de l'opération, notamment auprès de l'EPF Grand Est. A ce titre, le concessionnaire pourrait avoir en charge également d'évincer une partie des entreprises présentes sur le site. - Procéder à la démolition des immeubles identifiés comme devant être démolis pour la mise en oeuvre de l'opération ; - Mener si besoin des actions d'urbanisme transitoires et de préfiguration ; - Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement concourant à l'opération, et la remise à la commune et/ou à l'EPCI des équipements publics réalisés ; - Assurer la maîtrise d'ouvrage et/ou le portage de tout ou partie du parc de stationnement mutualisé [tranche conditionnelle] ; - Procéder à la vente, la location ou la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession, et en particulier des terrains aménagés pour la réalisation du programme de constructions. Les candidats produiront un dossier composé d'un pli contenant les documents énumérés dans le guide de remise des candidatures, dûment complétés et datés. Le règlement de la consultation « phase candidature », l'engagement de confidentialité et le guide de remise des candidatures sont disponibles pour téléchargement sur le profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, à l'adresse URL suivante : <http://www.xmarches.fr> L'attention des candidats est attirée sur le fait que la production de l'ensemble des justificatifs susvisés est exigée, en cas de groupement, pour chacun des membres du groupement. Le candidat est invité à donner toutes précisions nécessaires sur les partenariats qu'il est susceptible de mettre en oeuvre pour la réalisation du projet, ceci dans les différentes composantes du dossier. Pour tout renseignement complémentaire concernant cette consultation, les candidats transmettent impérativement leur demande par l'intermédiaire du profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, dont l'adresse URL est la suivante : <http://www.xmarches.fr> Cette demande doit intervenir au plus tard le 10 jours avant la date de remise des candidatures. Une réponse sera alors adressée, à toutes les entreprises ayant retiré le dossier ou l'ayant téléchargé après identification, 5 jours au plus tard avant la date de remise des candidatures. Il ne sera versé aucune indemnité aux soumissionnaires ayant candidaté. Les candidatures dont le contenu est défini à l'article 5 du présent règlement, seront remises uniquement par voie électronique. La transmission des documents par voie électronique est effectuée sur le profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, à l'adresse URL suivante : <http://www.xmarches.fr> Le choix du mode de transmission est global et irréversible. Les candidats doivent appliquer le même mode de transmission à l'ensemble des documents transmis au pouvoir adjudicateur. Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. A ce titre, le fuseau horaire de référence est celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid. Le pli sera considéré « hors délai » si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des candidatures. La sélection des candidatures s'effectuera selon les dispositions du règlement de la consultation « phase candidature ». Après analyse, la collectivité concédante dressera la liste des candidats admis à participer à la suite de la procédure. Le dossier de consultation comprenant notamment le projet de traité de concession leur sera alors remis. Le délai de validité des candidatures est de 12 mois à compter de la date limite de réception des candidatures. A titre d'information, la date prévisionnelle de commencement des missions du concessionnaire est fixée au 1er trimestre 2026. Rappel : il est de la responsabilité du pouvoir adjudicateur de garantir le respect du droit de l'Union européenne et de la législation applicable.

Base juridique :

Directive 2014/24/UE

Section 5 - Lot

5.1 Identifiant technique du lot : LOT-0001

Titre : Concession d'aménagement de la ZAC « Écoquartier Berges de Marne » située sur le territoire de la Ville d'Eprenay, ainsi que la commercialisation de l'ensemble des terrains constructibles de la ZAC.

Description : La présente consultation porte sur le choix d'un concessionnaire qui sera chargé d'assurer l'aménagement de la ZAC « Ecoquartier Berges de Marne » située sur le territoire de la commune d'Eprenay, ainsi que la commercialisation de l'ensemble des terrains constructibles de la ZAC, le tout dans les conditions fixées dans le projet de traité de concession mentionné à l'article R.300-7 du Code de l'urbanisme. La ZAC « Ecoquartier Berges de Marne » est une opération d'aménagement en renouvellement urbain, située sur un site stratégique au nord de la gare d'Eprenay, liée à la création d'un pôle d'échanges multimodal et en réponse à la loi Climat & Résilience. L'opération d'aménagement, d'une superficie de 17 hectares, concerne deux secteurs distincts, ayant vocation à devenir un écoquartier durable et innovant : un secteur de 11 hectares correspondant à la reconversion d'une friche ferroviaire et un secteur de 6 hectares visant à la mutation d'un centre commercial et sa galerie marchande. Il y est prévu l'édification de près de 77 000 m² SDP (dont près de 450 à 500 logements, près de 34 000 m² SDP d'activités, de commerces et d'équipements), dont une partie concerne la réhabilitation et la reconversion de bâtiments patrimoniaux. La réalisation de nouveaux espaces et équipements publics est également prévue. Enfin, les relocalisations d'une surface commerciale alimentaire ainsi que du Comité Champagne sont envisagées.

Identifiant interne : Berges2Marne

5.1.1 Objet

Nature du marché : Marché de travaux

Nature supplémentaire du marché : Services

Nomenclature principale (cpv): 45211360 Travaux de développement urbain

Nomenclature supplémentaire (cpv): 45211350 Travaux de construction de bâtiments multifonctionnels

5.1.3 Durée estimée

Durée : 15 An

5.1.6 Informations générales

Participation réservée : La participation n'est pas réservée.

Projet de passation de marché non financé par des fonds de l'UE

Le marché relève de l'accord sur les marchés publics (AMP) : non

5.1.9 Critères de sélection

Critère :

Type : Capacité économique et financière

Nom : Liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis :

Description : - Une présentation de la structure juridique et du capital social du candidat ; - Une déclaration concernant le chiffre d'affaires global du candidat et le chiffre d'affaires concernant des prestations similaires à celles objet de l'opération concernée portant au maximum sur les trois derniers exercices disponibles en fonction de la date de création de l'opérateur économique ou du début d'activité de l'opérateur économique, dans la mesure où les informations sur ces chiffres d'affaires sont disponibles ; - Ses bilans ou extraits de bilans concernant les trois dernières années, s'agissant des opérateurs économiques pour lesquels l'établissement des bilans est obligatoire en vertu de la loi ; - Les attestations d'assurances responsabilité civile et professionnelle pour l'activité objet de consultation. Si le candidat est objectivement dans l'impossibilité de produire, pour justifier de sa capacité économique et financière, l'un de ces renseignements ou documents, il peut prouver sa capacité par tout autre document considéré comme approprié par la Ville. Il est rappelé que pour justifier de ses capacités économiques et financières, le candidat, même s'il s'agit d'un groupement, peut demander que soient également prises en compte les capacités économiques et financières d'autres prestataires, quelle que soit la nature juridique des liens existant entre ces prestataires et lui. Dans ce cas, il justifie des capacités de ce ou ces prestataires et apporte la preuve qu'il en disposera pour l'exécution du projet.

Critère :

Type : Aptitude à exercer l'activité professionnelle

Nom : Liste et description succincte des conditions, indication des informations et documents requis :

Description : Le candidat peut, le cas échéant, s'inspirer du contenu des modèles de formulaires utilisés en matière de passation de marchés publics. Lettre de candidature ou DC1 (dernière version actualisée) ; 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. 3123-11 du code de la commande publique ; - 2° que les renseignements et documents relatifs à ses capacités et à ses aptitudes, exigés en application de l'article L. 3123-21 du code de la commande publique et dans les conditions fixées aux articles R. 3123-1 à R. 3123-5 du même Code, sont exacts Pour justifier qu'il a satisfait aux obligations prévues à l'article L. 2141-2 du code de la commande publique le candidat produit un certificat délivré par les administrations et organismes compétents. L'engagement de confidentialité disponibles pour téléchargement sur le profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, à l'adresse URL suivante : <http://www.xmarches.fr> Note de présentation permettant à la Ville d'Epernay de pouvoir apprécier la candidature et faisant apparaître notamment : - Une description des champs d'intervention et le partage des responsabilités de chacun des intervenants. Elle identifiera le candidat (aménageur ou le cas échéant chaque membre du groupement) mais également les partenaires sollicités ; - Le nom et le prénom, ainsi que les coordonnées (téléphone, courriel, adresse postale), de la personne qui sera l'interlocutrice unique de la Ville d'Epernay pour le candidat. - Une illustration par un schéma contractuel de l'organisation proposée par les candidats ; - Le dispositif de coordination/d'organisation envisagé pour la direction du projet notamment en cas de groupement ou de partenariat d'opérateurs ; Note d'intention datée et signée par un représentant

habilité à engager le candidat permettant à la Ville d'Eprenay de pouvoir apprécier du candidat : - Sa compréhension du contexte local, des enjeux de la ZAC Berges de Marne sur les aspects programmatiques, urbains, environnementaux et sociaux ; - Sa compréhension du rôle des principales parties prenantes au projet ; - Sa compréhension des missions confiées au futur aménageur-concessionnaire, - Sa perception d'une concession d'aménagement intercommunale multisites et des avantages qu'il en tire pour mener à bien l'opération. Le cas échéant, s'agissant de candidats personnes physiques : - Copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ; - Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine ; Le cas échéant, s'agissant de sociétés ou autres personnes morales de droit français : - Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée ; si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe ; si groupement, nom du mandataire ; si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital et copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ; - Statuts à jour certifiés conformes par le candidat et statuts à jour de toutes les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 25% du capital ou des droits de vote du candidat ; - Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat emphytéote et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat, notamment pour la signature de l'acte de promesse de vente et de vente définitif. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre définitive ; - Extrait, de moins de 3 mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ; - Certificat de non-faillite de moins d'un mois ; - 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 ; - Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine. Le cas échéant, s'agissant de candidats étrangers : - Un avis juridique (Legal Opinion) rédigé par un avocat inscrit au barreau du pays de résidence du candidat, accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le candidat et le signataire de l'offre ferme disposent des capacités et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement le candidat ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre définitive. Il est précisé que si le candidat est une société, l'avis juridique devra en outre confirmer qu'elle a été valablement constituée et qu'elle dispose de la personnalité morale ; - Et l'ensemble des documents visés ci-dessus.

Critère :

Type : Capacité technique et professionnelle

Nom : Liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis :

Description : Il est rappelé que pour justifier de ses capacités professionnelles et techniques, le candidat, même s'il s'agit d'un groupement, peut demander que soient également prises en compte les capacités professionnelles et techniques d'autres prestataires, quelle que soit la nature juridique des liens existants entre ces prestataires et lui. Dans ce cas, il doit justifier des capacités de ce ou ces prestataires et doit apporter la preuve qu'il en disposera pour l'exécution du

projet. - Un descriptif des moyens humains, matériels et des qualifications professionnelles dont le candidat (candidat individuel ou, en cas de groupement, chaque membre du groupement) dispose pour la présente consultation. Seront joints à ce descriptif l'organigramme et l'organisation de l'équipe opérationnelle avec le CV des personnes physiques affectées au projet. Les autres moyens de preuve des capacités techniques, financières et professionnelles sont admis. - Une liste des principales références de moins de 5 ans pour des projets présentant des similarités à celui faisant l'objet de la présente consultation (concession d'aménagement d'opérations de renouvellement urbain). Le candidat est invité à préciser notamment, et si possible, des références en matière de maîtrise d'ouvrage, d'opérations d'aménagement de même nature et de complexité au moins égale. Le nombre de références est limité à 5 maximum pour l'ensemble des candidats ou groupements (2 pages par référence maximum). Pour chaque référence doivent figurer : nom de l'opération, la collectivité concédante, un bref descriptif de l'opération et du rôle joué par la société qui se réclame de cette expérience, la surface, la programmation (en SDP), la durée de réalisation, la nature des travaux, objectifs en matière de développement durable, le montant du projet (en termes de coûts d'investissements HT), état d'avancement, la complexité des montages juridiques, la nature des prestations effectuées, les références qui sont communes avec d'autres membres du groupement candidat. - Tous éléments permettant d'évaluer la capacité technique du candidat à développer un projet répondant aux caractéristiques du projet sus décrites.

5.1.11 Documents de marché

Date limite de demande d'informations complémentaires : 01/05/2025 à 12:00

Adresse des documents de marché : <http://www.xmarches.fr>

5.1.12 Conditions du marché public

Conditions de présentation :

Présentation par voie électronique : Requisite

Adresse de présentation : <http://www.xmarches.fr>

Langues dans lesquelles les offres ou demandes de participation peuvent être présentées : français

Date limite de réception des demandes de participation : 12/05/2025 à 12:00

Conditions du marché :

Le marché doit être exécuté dans le cadre de programmes d'emplois protégés :
Non

Un accord de confidentialité est requis : oui

Informations complémentaires sur l'accord de confidentialité : ce document est disponible pour téléchargement sur le profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, à l'adresse URL suivante : <http://www.xmarches.fr>

Informations relatives aux délais de recours : - Référé pré-contractuel prévu aux articles L.551-1 à L.551-12 du Code de justice administrative (CJA), et pouvant être exercé avant la signature du contrat - Référé contractuel prévu aux articles L.551-13 à L.551-23 du CJA,

et pouvant être exercé dans les délais prévus à l'article R. 551-7 du CJA - Recours de pleine juridiction ouvert aux tiers justifiant d'un intérêt lésé, et pouvant être exercé dans les deux mois suivant la date à laquelle la conclusion du contrat est rendue publique.

5.1.16 Informations complémentaires, médiation et réexamen

Organisation chargée des procédures de médiation : Comité consultatif interrégional de règlement amiable des litiges relatifs aux marchés publics de Nancy

Organisation chargée des procédures de recours : Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché : Ville d'Eprenay

Organisation qui fournit un accès hors ligne aux documents de marché : Ville d'Eprenay

Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours : Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne

Organisation qui reçoit les demandes de participation : Ville d'Eprenay

Organisation qui traite les offres : Ville d'Eprenay

Section 8 - Organisations

8.1 ORG-0001

Nom officiel : Ville d'Eprenay

Numéro d'enregistrement : 21510212000015

Adresse postale : 7 bis avenue de Champagne

Ville : EPERNAY

Code postal : 51200

Subdivision pays (NUTS) : Marne (FRF23)

Pays : France

Point de contact : Pôle Achats/DSP/Assurances/Automobile

Adresse électronique : bekar@eprenay-agglo.fr

Téléphone : +33326533703

Télécopieur : +33630524380

Point de terminaison pour l'échange d'informations (URL) : <https://www.eprenay.fr>

Profil de l'acheteur : <https://www.xmarches.fr>

Rôles de cette organisation :

Acheteur

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché

Organisation qui fournit un accès hors ligne aux documents de marché

Organisation qui reçoit les demandes de participation

Organisation qui traite les offres

8.1 ORG-0005

Nom officiel : Comité consultatif interrégional de règlement amiable des litiges relatifs aux marchés publics de Nancy

Numéro d'enregistrement : 120 000 096 00020

Adresse postale : 1 rue du Préfet Claude Erignac

Ville : NANCY CEDEX

Code postal : 54038

Subdivision pays (NUTS) : Meurthe-et-Moselle (FRF31)

Pays : France

Point de contact : Préfecture de Meurthe-et-Moselle

Téléphone : 0383342525

Télécopieur : 0383342224

Rôles de cette organisation :

Organisation chargée des procédures de médiation

8.1 ORG-0004

Nom officiel : Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne

Numéro d'enregistrement : 17510005600019

Adresse postale : 25 rue du Lycée

Ville : Châlons-en-Champagne Cedex

Code postal : 51036

Subdivision pays (NUTS) : Marne (FRF23)

Pays : France

Point de contact : Greffe du tribunal

Adresse électronique : greffe.ta-chalons-en-champagne@juradm.fr

Téléphone : 0326668687

Télécopieur : 0326210187

Point de terminaison pour l'échange d'informations (URL) : <http://chalons-en-champagne.tribunal-administratif.fr/>

Rôles de cette organisation :

Organisation chargée des procédures de recours

Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours

Section 11 - Informations relatives à l'avis

11.1 Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis : 81e09dd0-b4ce-454d-9faf-8fc2ec12003a - 01

Type de formulaire : Mise en concurrence

Type d'avis : Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Date d'envoi de l'avis : 24/03/2025 à 18:15

Langues dans lesquelles l'avis en question est officiellement disponible : français

11.2 Informations relatives à la publication

Date d'envoi du présent avis à la publication : 24/03/2025