



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:25-35607>

Département(s) de publication : 17

Annonce n° 25-35607

Section 1 - Acheteur

1.1 Acheteur

Nom officiel : Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Forme juridique de l'acheteur : Organisme de droit public

Activité du pouvoir adjudicateur : Services d'administration générale

Section 2 - Procédure

2.1 Procédure

Titre : CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA FUTURE ZAC LES SALINES A LA ROCHELLE

Description : La présente consultation est engagée conformément aux articles L. 300.4 et R. 300.4 et suivants du code de l'urbanisme et aux articles R 3122-1 et suivants du code de la commande publique relatifs à la passation d'une concession d'aménagement transférant un risque économique au concessionnaire. Les missions de l'aménageur couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la finalisation des études et à l'aménagement d'une ZAC (procédure de création en cours) visant la réalisation d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat à la hauteur des trajectoires de transition écologique et ancré dans son environnement urbain et paysager. Les missions confiées auront notamment pour objectifs de : - Assurer la gestion administrative, comptable et financière ainsi que l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération (gouvernance et coordination entre acteurs, alimentation des documents de suivi et de contrôle pour le Concédant, ...) ; - Procéder aux études opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (dont la constitution du dossier de réalisation de la ZAC et l'ensemble des dossiers et procédures réglementaires nécessaires à sa mise en oeuvre) ; - Préparer, optimiser et mettre en oeuvre le plan de financement de l'opération et solliciter toute subvention extérieure ; - Acquérir la propriété des biens nécessaires à la réalisation de l'opération et mobilisant tous les moyens nécessaires le cas échéant ; - Assurer la gestion des biens acquis ; - Réaliser toutes les missions nécessaires à l'exécution des travaux, équipements et constructions (parking en ouvrage notamment), jusqu'à leur remise et aux levées des réserves, concourant à l'opération prévus dans la concession dans une logique de conception bas carbone et bioclimatique : o Travaux de préparation du site et mise en oeuvre de réemploi / économie circulaire, o Création et requalification d'espaces publics et ouvrages concourant à la sécurisation de la desserte, le fonctionnement du futur quartier et à la qualité globale du projet, o Viabilisation des lots

constructibles. - Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la promotion et la commercialisation des ouvrages et des terrains viabilisés ; - Préparer les conditions de gestion du futur quartier (appropriation par les habitants, approche en coût global, conditions de réversibilité, articulation avec les futurs gestionnaires, ...) ; - Mettre en place les conditions d'animation et de contractualisation permettant de fixer et de suivre les ambitions programmatiques et de qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale auprès des constructeurs (cahiers des charges de cession de terrain notamment) ; - Organiser la communication et les démarches de participation avec les habitants et acteurs du quartier, visant à mettre en place un dialogue constructif, répondant aux enjeux de transition sociale, environnementale et écologique ; - Organiser les conditions de clôture de l'opération

Identifiant de la procédure : 39bfa879-13fe-4c43-9ca1-3928df931b2c

Identifiant interne : Concession Amgmt Les Salines

2.1.1 Objet

Nature du marché : Marché de travaux

Nomenclature principale (cpv): 45211360 Travaux de développement urbain

Nomenclature supplémentaire (cpv): 70110000 Services de promotion immobilière

Nomenclature supplémentaire (cpv): 70122100 Services de vente de terrains

Nomenclature supplémentaire (cpv): 70122200 Services d'achat de terrains

2.1.3 Valeur

Valeur estimée hors TVA : 35,000,000 Euro

2.1.4 Informations générales

Informations complémentaires : La future Zac Les Salines porte sur une superficie d'environ 9ha à vocation principale d'habitat. Elle vise la création d'un nouveau quartier habité où la qualité de vie et d'usages pour les habitants actuels et futurs sera au coeur du projet. La conception devra également s'appuyer sur l'innovation et l'exemplarité en particulier concernant la performance environnementale et l'ambition bas carbone dans le respect des engagements La Rochelle Territoire Zéro Carbone pour concevoir un quartier prêt pour 2030-2040. Le programme global prévisionnel de constructions porte sur 35 000 m² de surfaces de plancher (Sdp) estimée, à destination de logements soit environ 540 logements, dont a minima, 23% de logements locatifs sociaux et 17% minimum de logements en accession abordable. Une surface complémentaire de 3 300m² de Sdp environ sera dédiée à du service, des activités et /ou commerces. A noter que ces surfaces s'entendent hors stationnement à réaliser en ouvrage, par le futur aménageur, en réponse aux besoins de l'opération, sous forme de parkings silo mutualisés. Le projet prévoit également la requalification des espaces publics compris dans le périmètre du projet et la structuration de nouveaux espaces publics qualitatifs concourant à une vie de quartier dynamique et apaisée, de meilleures liaisons avec les quartiers autour, notamment avec la création d'un parc d'une surface estimée à environ 3ha. L'intégralité du foncier appartient à la ville de La Rochelle. Les logements locatifs sociaux et/ou les logements en accession abordable seront réalisés ou acquis, pour tout ou partie, par l'Office Public de l'Habitat (Oph) de l'agglomération de La Rochelle. Le concessionnaire désigné, en plus de la réalisation de l'aménagement et de l'équipement nécessaire à la viabilisation, pourra réaliser tout ou partie du programme des constructions directement, via une entreprise liée ou avec un promoteur immobilier dans le cadre d'un groupement. Le financement de l'opération sera assuré principalement par les produits de la commercialisation des charges foncières cédées.

Toutefois, l'opération pourra bénéficier, conformément aux dispositions de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, de participations du concédant et de subventions d'autres collectivités. ***** Les critères de sélection des candidatures permettant une analyse sur la base de la capacité à réaliser l'opération sont les suivants : Capacité juridique, économique et financière (20%) Capacité technique (30%) Capacité professionnelle (50%) ***** Groupements d'entreprises / d'aménageurs : Les opérateurs économiques peuvent présenter leur candidature soit individuellement, soit sous forme de groupement d'entreprises solidaire ou conjoint avec mandataire solidaire. Il leur est interdit de se présenter à la fois en qualité de candidat individuel et de membre d'un groupement, ainsi qu'en qualité de membre de plusieurs groupements, à l'exception de l'opérateur pour le stationnement déporté en ouvrage le cas échéant. Dans le cadre d'un groupement, le mandataire sera obligatoirement l'aménageur. La forme et la composition du groupement ne pourront plus être modifiées entre la date de dépôt des candidatures et le terme de la procédure d'attribution. La sélection des candidatures se fait sur la base des seuls éléments figurant dans l'avis. En cas de candidature sous forme de groupement, les pièces mentionnées devront être produites par chacun des membres du groupement. En cas de désignation d'un candidat constitué sous forme de groupement, celui-ci devra indiquer la forme et la composition de la société ad hoc qui sera constituée pour la réalisation de l'opération. Le déroulement et les phases de la consultation sont donnés à titre indicatif tout comme le nombre de tours de négociation. La Communauté d'Agglomération se réserve le droit d'organiser des tours de négociations supplémentaires et de restreindre, sur la base des critères d'analyse des offres, le nombre de candidats admis à poursuivre la procédure, le cas échéant, entre les tours de négociation. En phase candidatures, le nombre de candidats admis à remettre une offre sera de 5 maximum. Modalités de remise des candidatures et des offres (à titre indicatif) : Mise en ligne de la consultation : vendredi 28 mars 2025 Remise des candidatures : vendredi 25 avril 2025 Courrier aux candidats retenus : semaine 22 Remise des offres : semaine 27 Commission Ad hoc : semaine 36 Phase de négociation, audition : semaine 37, semaine 43 Le présent avis de concession permet aux candidats de déposer un dossier de candidature. Les candidats pourront poser des questions via la plateforme au plus tard 10 jours calendaires avant le dépôt de leur candidature, sans se prévaloir d'une prolongation du délai de remise de leur dossier. Chaque candidat retenu en phase « offres » sera ensuite invité à télécharger le dossier de consultation via le profil d'acheteur. Le dossier de consultation phase « offres » comprendra le règlement de la consultation, le document-programme précisant les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement, les éléments de programme prévisionnel des équipements et des constructions, les conditions de mise en oeuvre de l'opération, et différentes annexes ainsi qu'un plan guide présentant les ambitions générales du projet urbain. Les modalités de remise des offres seront précisées dans le règlement de la consultation. La présente consultation est soumise à l'Accord Européen sur les Marchés Publics (Amp)

Base juridique :

Directive 2014/23/UE

2.1.6 Motifs d'exclusion

Motifs d'exclusion purement nationaux : « Le candidat individuel, ou chaque membre du groupement, ne doit pas entrer dans l'un des cas d'exclusion de la procédure de passation prévus par le code de la commande publique.

Section 5 - Lot

5.1 Identifiant technique du lot : LOT-0000

Titre : CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA FUTURE ZAC LES SALINES A LA ROCHELLE

Description : La présente consultation est engagée conformément aux articles L. 300.4 et R. 300.4 et suivants du code de l'urbanisme et aux articles R 3122-1 et suivants du code de la commande publique relatifs à la passation d'une concession d'aménagement transférant un risque économique au concessionnaire. Les missions de l'aménageur couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la finalisation des études et à l'aménagement d'une ZAC (procédure de création en cours) visant la réalisation d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat à la hauteur des trajectoires de transition écologique et ancré dans son environnement urbain et paysager. Les missions confiées auront notamment pour objectifs de : - Assurer la gestion administrative, comptable et financière ainsi que l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération (gouvernance et coordination entre acteurs, alimentation des documents de suivi et de contrôle pour le Concédant, ...) ; - Procéder aux études opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (dont la constitution du dossier de réalisation de la ZAC et l'ensemble des dossiers et procédures réglementaires nécessaires à sa mise en oeuvre) ; - Préparer, optimiser et mettre en oeuvre le plan de financement de l'opération et solliciter toute subvention extérieure ; - Acquérir la propriété des biens nécessaires à la réalisation de l'opération et mobilisant tous les moyens nécessaires le cas échéant ; - Assurer la gestion des biens acquis ; - Réaliser toutes les missions nécessaires à l'exécution des travaux, équipements et constructions (parking en ouvrage notamment), jusqu'à leur remise et aux levées des réserves, concourant à l'opération prévus dans la concession dans une logique de conception bas carbone et bioclimatique : o Travaux de préparation du site et mise en oeuvre de réemploi / économie circulaire, o Création et requalification d'espaces publics et ouvrages concourant à la sécurisation de la desserte, le fonctionnement du futur quartier et à la qualité globale du projet, o Viabilisation des lots constructibles. - Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la promotion et la commercialisation des ouvrages et des terrains viabilisés ; - Préparer les conditions de gestion du futur quartier (appropriation par les habitants, approche en coût global, conditions de réversibilité, articulation avec les futurs gestionnaires, ...) ; - Mettre en place les conditions d'animation et de contractualisation permettant de fixer et de suivre les ambitions programmatiques et de qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale auprès des constructeurs (cahiers des charges de cession de terrain notamment) ; - Organiser la communication et les démarches de participation avec les habitants et acteurs du quartier, visant à mettre en place un dialogue constructif, répondant aux enjeux de transition sociale, environnementale et écologique ; - Organiser les conditions de clôture de l'opération

Identifiant interne : T-PF-1622746

5.1.1 Objet

Nature du marché : Marché de travaux

Nomenclature principale (cpv): 45211360 Travaux de développement urbain

Nomenclature supplémentaire (cpv): 70110000 Services de promotion immobilière

Nomenclature supplémentaire (cpv): 70122100 Services de vente de terrains

Nomenclature supplémentaire (cpv): 70122200 Services d'achat de terrains

5.1.3 Durée estimée

Date de début : 01/01/2026

Durée : 96 Mois

5.1.5 Valeur

Valeur estimée hors TVA : 35,000,000 Euro

5.1.6 Informations générales

Participation réservée : La participation n'est pas réservée.

Les noms et les qualifications professionnelles du personnel chargé de l'exécution du marché doivent être mentionnés : Exigence dans l'offre

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 : Aptitude à exercer l'activité professionnelle

Description : Liste et description succincte des conditions, indication des informations et documents requis : - Une lettre de candidature (Dc1 ou équivalent) comportant l'ensemble des indications permettant d'identifier le candidat ou l'ensemble des membres du groupement en cas de réponse en groupement, - une note de présentation synthétique de 4 pages maximum du candidat ou des membres constituant le groupement, le cas échéant, - Inscription au répertoire Sirene, - le pouvoir de la personne habilitée à engager le candidat et, en cas de groupement, le mandat de chacun des membres du groupement au mandataire, - une attestation sur l'honneur attestant que le candidat ne fait l'objet d'aucune exclusion de la participation à la procédure de passation des contrats de concessions prévues prévues aux articles L. 3123-1 à L. 3123-14 Ccp et que les renseignements et documents relatifs à ses capacités et aptitudes exigés en application articles L. 3123-18, L. 3123-19 et L. 3123-21 Ccp et dans les conditions fixées aux articles R. 3123-1 à R. 3123-8 Ccp, sont exacts. - Attestation d'assurance en responsabilité civile professionnelle et le cas échéant en responsabilité civile décennale, en adéquation avec la nature du projet d'aménagement. Pour justifier qu'il a satisfait aux obligations prévues à l'article L. 3123-2 Ccp, le candidat produit les certificats délivrés par les administrations et organismes compétents attestant qu'il s'est acquitté des impôts, taxes, contributions ou cotisations sociales. Il produit également les éléments permettant de justifier les capacités et aptitudes des autres opérateurs économiques que le candidat présente dans sa candidature et de prouver qu'il en disposera pendant toute l'exécution du contrat

Critère :

Type : Capacité économique et financière

Description : La capacité économique et financière à réaliser l'opération sera jugée au regard des les éléments suivants : - Déclaration du candidat individuel (Dc2) ou de chaque membre en cas de groupement concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires relatif à des opérations d'aménagement des 3 derniers exercices disponibles en fonction de la date de création de l'entreprise ou du début de l'activité de l'opérateur économique. - Bilan financier annuel et comptes de résultats concernant les 3 derniers exercices. Ce document doit consister en celui déposé au greffe du tribunal de commerce ou sur le site de l'Inpi. - Garanties financières et/ou bancaires et/ou tous autres éléments de nature à permettre d'apprécier les capacités financières du candidat à acquérir les terrains d'assiette de l'opération, à assurer la réalisation et le portage de

l'ensemble de la concession d'aménagement compte tenu de la valeur estimée mentionnée au présent avis (dépenses prévisionnelles). - Structure juridique et capital social des entreprises qui s'engagent. Les sociétés se prévalant de l'appartenance à un groupe produisent les comptes consolidés dudit groupe. Décomposition de l'actionnariat de l'entreprise avec nom, statut et part de chaque actionnaire

Critère :

Type : Capacité technique et professionnelle

Description : Liste des informations et documents requis pour les références professionnelles : Nb : La présentation de chaque référence demandée devra s'inscrire strictement dans le cadre défini ci-joint. Le candidat devra expliquer pourquoi il a choisi de présenter chaque référence. Les opérations de référence devront être en cours ou livrées depuis moins de 5 ans. > 2 à 3 références du mandataire, ou commune aux membres du groupement, sur des projets qui présentent des similitudes avec le projet objet de la consultation et indiqueront notamment les éléments suivants : - la Sdp développée et le descriptif de l'offre de logements proposés (libres, sociaux et abordables sous forme de Brs ou équivalent) ; - les modalités de gestion du stationnement, de préférence avec une gestion mutualisée et déportée du stationnement à l'échelle globale du projet pouvant être en ouvrage, - La place des espaces naturels au sein du projet (renaturation, création de parc,...). 1 de ces références devra porter sur une opération de recyclage urbain qui présente des enjeux de désimperméabilisation, renaturation et/ou de réemploi. > 1 à 2 références du mandataire qui représente « l'Adn » de sa candidature illustrées et argumentées d'un projet que le candidat souhaite présenter pour illustrer son savoir-faire, sa capacité d'innovation (technique, sociétale, environnementale,...) ou toute autre particularité qui représente des caractéristiques/enjeux spécifiques du projet tel que perçus par le candidat. Les candidats seront jugés sur la capacité technique de la structure et de son volet aménagement (et constructeur le cas échéant). L'objectif est d'évaluer la cohérence des moyens par rapport aux besoins et attendus d'une mission du même type ainsi qu'au regard du plan de charge global de la structure. Liste et description succincte des informations et documents requis pour la capacité technique : - une note de 10 pages maximum précisant les moyens techniques et humains dont dispose le candidat pour assurer des opérations similaires, relativement aux missions d'aménageur à savoir principalement : - l'organisation interne de la direction en charge des opérations d'aménagement ; - la structuration de l'équipe allouée au projet en précisant les fonctions, les compétences, les profils et le temps alloués en Etp pour chacun des membres de l'équipe qui seront mis au service de l'opération selon les différentes étapes. - le nombre d'opérations d'aménagement en cours et à venir, portées par la direction en charge de l'opération d'aménagement, ainsi que leur stade d'avancement et les moyens dédiés ; - les modalités de gestion financière et plus globalement l'organisation du management de projet ; - les fonctions supports en interne pouvant être mobilisées dans le cadre du projet (par exemple : capacité d'animation, communication, négociation foncière, commercialisation des lots, juridique...) - le candidat fournira également les Cv des personnes affectées à l'opération (en annexe des 10 pages de la note). A titre indicatif, 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 affectées à l'opération. Les candidats seront jugés sur la base des documents requis, notamment sur : - leurs

capacités professionnelles à réaliser une opération d'aménagement qui présente des similitudes avec le projet de concession. - Leurs capacités d'innovation environnementale, constructive, montage juridique et financier

5.1.10 Critères d'attribution

Critère :

Type : Qualité

Description : Critère 1 : qualité de l'offre programmatique et engagement du candidat dans la mise en oeuvre des ambitions et des objectifs de transition écologique du projet

Ordre d'importance : 1

Critère :

Type : Coût

Description : Critère 2 : cohérence et robustesse du montage financier et juridique de l'opération

Ordre d'importance : 2

Critère :

Type : Qualité

Description : Critère 3 : qualité de la méthodologie et des conditions d'association et d'implication du concédant et des parties prenantes dans le processus décisionnel de la concession d'aménagement

Ordre d'importance : 3

Critère :

Type : Qualité

Description : Critère 4 : capacité du candidat à mettre en oeuvre une démarche efficiente de concertation volontaire, de communication et d'animation

Ordre d'importance : 4

5.1.11 Documents de marché

Adresse des documents de marché : <https://www.marches-publics.info/mpiaws/index.cfm?fuseaction=dematEnt.login&type=DCE&IDM=1622746>

Canal de communication ad hoc :

Nom : AW Solutions

5.1.12 Conditions du marché public

Conditions de présentation :

Présentation par voie électronique : Requise

Adresse de présentation : <https://www.marches-publics.info/mpiaws/index.cfm?fuseaction=demat.termes&IDM=1622746>

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

Date limite de réception des offres : 25/04/2025 à 12:00

Conditions du marché :

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

Facturation en ligne : Requise

La commande en ligne sera utilisée : non

Le paiement en ligne sera utilisé : non

Informations relatives aux délais de recours : Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours : Cf le Greffe du Tribunal Administratif à l'adresse ci-dessus. Précisions concernant les délais d'introduction de recours : Précisions concernant les délais d'introduction de recours : Référé précontractuel prévu aux articles L. 551-1 à L. 551-12 du CJA, et pouvant être exercé depuis le début de la procédure de passation jusqu'à 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 en contestation de validité, dans un délai de deux mois à compter de la publication d'un avis mentionnant à la fois la conclusion du contrat et les modalités de sa consultation

5.1.16 Informations complémentaires, médiation et réexamen

Organisation chargée des procédures de recours : Tribunal administratif de Poitiers

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché : CdA de La Rochelle

TED eSender : Avenue-Web Systèmes

Section 8 - Organisations

8.1 ORG-0001

Nom officiel : Avenue-Web Systèmes

Numéro d'enregistrement : A76CC72F-C90D-C98B-51C9935429734BAE

Ville : Seyssinet-Pariset

Code postal : 38170

Subdivision pays (NUTS) : Isère (FRK24)

Pays : France

Adresse électronique : publications-joue@aws-france.com

Téléphone : +33480041260

Rôles de cette organisation :

TED eSender

8.1 ORG-0002

Nom officiel : Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Numéro d'enregistrement : 50974

Adresse postale : 6 rue Saint-Michel - Cs 41287 service commande publique

Ville : La Rochelle

Code postal : 17086

Subdivision pays (NUTS) : Charente-Maritime (FRI32)

Pays : France

Point de contact : Fontaine Jean-François

Adresse électronique : correspondre@aws-france.com

Téléphone : 0546303501

Adresse internet : <http://www.agglo-larochelle.fr>

Profil de l'acheteur : <https://www.agglo-larochelle.fr/marches-publics>

Rôles de cette organisation :

Acheteur

8.1 ORG-0003

Nom officiel : CdA de La Rochelle

Numéro d'enregistrement : A76CC77F-BD27-1329-80673F5D7392E8E2

Adresse postale : via le profil d'acheteur

Ville : La Rochelle

Code postal : 17086

Subdivision pays (NUTS) : Charente-Maritime (FRI32)

Pays : France

Point de contact : Service de la Commande Publique

Adresse électronique : commande.publique@agglo-larochelle.fr

Téléphone : 0546303400

Rôles de cette organisation :

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

8.1 ORG-0004

Nom officiel : Tribunal administratif de Poitiers

Numéro d'enregistrement : A76CC7A7-BE16-2DF8-D7577EF9025CAD53

Adresse postale : 15, rue de Blossac Hôtel Gilbert

Ville : Poitiers

Code postal : 86020

Subdivision pays (NUTS) : Vienne (FRI34)

Pays : France

Adresse électronique : greffe.ta-poitiers@juradm.fr

Téléphone : 0549607919

Télécopieur : 0549606809

Adresse internet : <http://poitiers.tribunal-administratif.fr/>

Rôles de cette organisation :

Organisation chargée des procédures de recours

Section 11 - Informations relatives à l'avis

11.1 Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis : d4c19a94-5110-4c91-8934-d5c6f2109b79 - 01

Type de formulaire : Mise en concurrence

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

Date d'envoi de l'avis : 28/03/2025 à 17:17

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 : 28/03/2025