



COMMUNE DE LARCAY (37)

Zone d'aménagement « La Plaudrie »

CONCESSION D'AMENAGEMENT

REGLEMENT DE CONSULTATION

POUVOIR ADJUDICATEUR

Commune de LARCAY

Représentée par :

Monsieur le Maire de LARCAY, Monsieur Jean-François CESSAC

Etabli en vertu du code de la commande publique, et suivants les articles L.300-4, L.300-5, R300-4 à R.300-9 du code de l'urbanisme.

Date et heure limites de remise des candidatures et des offres : **LUNDI 6 OCTOBRE 2025 MIDI**

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet de désigner un aménageur pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « La Plaudrie » sur la commune de LARCAY, concédant de l'opération d'aménagement en question. La commune a en effet décidé par délibération du conseil municipal du 20 novembre 2023 de poursuivre l'opération dans le cadre d'une concession d'aménagement, dont elle désire confier la réalisation à un opérateur.

La présente consultation respecte la procédure décrite à l'article L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme renvoyant au code de la commande publique.

Prévoyant la réalisation d'environ 178 logements, le développement de la ZAC nécessite entre autres la réalisation d'acquisitions foncières, d'études, l'obtention d'autorisations administratives, la réalisation de travaux de viabilisation, la commercialisation de lots à bâtir, étapes qui seront confiées à l'aménageur désigné. Ce dernier aura également pour mission d'assurer la gestion foncière, administrative, financière et comptable de l'opération, et d'assurer une complète information auprès de la commune des conditions de déroulement de ladite opération.

Le concessionnaire assumera le risque économique lié à l'opération d'aménagement. Ce dernier sera rémunéré par les résultats de la commercialisation des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la concession, sans participation financière de la commune concédante.

Toutes les informations utiles à la bonne compréhension du projet de ZAC et de sa mise en œuvre sont détaillées au document programme indissociable du présent règlement de consultation et composant le dossier de consultation.

Le présent règlement de la consultation renseigne les candidats sur les conditions de mise en concurrence auxquelles ils sont assujettis.

ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DU CONCEDANT

Commune de LARCAY, représentée par son maire M. Jean-François CESSAC
3 rue du 8 Mai
37720 LARCAY
02 47 45 86 00

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE LA CONSULTATION

ARTICLE 3.1 – REGIME DE PASSATION

Compte tenu des caractéristiques principales de l'opération, la consultation est soumise à la **procédure relative aux concessions d'aménagement transférant un risque économique** (articles R. 300-4 à R. 300-9 du code de l'urbanisme), pour laquelle il est essentiellement renvoyé aux règles de la troisième partie du code de la commande publique relatives aux contrats de concession, complétées par certaines spécificités.

Au regard du budget financier prévisionnel réalisé par la commune, **une procédure formalisée doit être respectée** (la valeur prévisionnelle estimée du contrat de concession est susceptible de dépasser le seuil européen à partir duquel une procédure formalisée doit être respectée, qui est de 5 538 000 euros HT depuis le 1er janvier 2024, selon l'article R. 300-11-2 du code de l'urbanisme, renvoyant aux articles L. 1414-1 à L. 1414-4 du code général des collectivités territoriales).

Conformément à l'article R 2124-3 du code de la commande publique, la commune a opté pour une **procédure avec négociation**.

ARTICLE 3.2 – LOTS

Il n'est pas prévu de décomposition en lots.

ARTICLE 3.3 – VISITE

Aucune visite n'est organisée par l'autorité concédante. Hormis le bassin de rétention existant, les terrains d'assiette de la future opération étant privés, les candidats ne pourront pas se prévaloir de la présente consultation pour y pénétrer.

ARTICLE 3.4 – FORME JURIDIQUE DE L'ATTRIBUTAIRE

Seules les sociétés ayant qualité d'aménageur sont admises à candidater.

Les candidats ne peuvent pas être membres d'un ou plusieurs autres groupements qui présenteraient une offre à la présente consultation.

Les candidats devront présenter une offre à l'appui d'une équipe de prestataires spécialisés, ayant au moins les compétences suivantes à ce stade du projet :

- Conception urbaine ;
- Conception et maîtrise d'œuvre paysagère ;
- Maîtrise d'œuvre VRD ;
- Ingénierie environnementale pour la gestion des eaux pluviales et dispositions relatives au code de l'environnement ;
- Ecologie ou éco-paysagiste pour la renaturation de « La Gironde » et de ses abords.

Les candidats devront s'assurer :

- Que les prestataires spécialisés en conception urbaine et en conception/maîtrise d'œuvre paysagère ne fassent pas partie d'un ou plusieurs autres groupements candidatant à la présente consultation ;
- Que les autres prestataires spécialisés ne fassent pas partie de plus de deux autres groupements répondant à la présente consultation (soit 3 au maximum pour ces prestataires).

En cas de groupement d'opérateurs économiques, en application de l'article R. 3123-10 du code de la commande publique, le groupement retenu sera contraint de revêtir la forme solidaire.

Dans le cas d'un groupement, au titre du dossier de candidature, chaque membre du groupement devra fournir l'ensemble des renseignements demandés.

3.5 LANGUE DE REDACTION DE LA CANDIDATURE ET DE L'OFFRE

Les candidatures et offres sont rédigées en langue française. Le cas échéant, les soumissionnaires joignent une traduction en français aux documents rédigés dans une autre langue.

3.6 UNITE MONETAIRE

L'unité monétaire de la concession est l'euro.

3.7 NOMENCLATURE COMMUNAUTAIRE PERTINENTE

Les références aux nomenclatures européennes (CPC/CPV) associées à la présente consultation sont les suivantes : Classification CPV

Objet principal : 45211360-0 - Travaux de développement urbain

Objets secondaires :

- 44115000-9 : Infrastructure de bâtiments ;
- 71000000-8 - Services d'architecture, services de construction, services d'ingénierie et services d'inspection
- 45211340-4 : Travaux de construction d'immeubles collectifs ;
- 42113000-2 : Travaux de chantier
- 45111291-4 : Travaux d'aménagement du terrain
- 70000000-1 : Services immobiliers.

ARTICLE 4 : COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

ARTICLE 4.1 CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION REMIS AUX CANDIDATS

Pour la présente consultation, les documents remis aux candidats sont les suivants :

- Le présent règlement de consultation ;
- Le document de présentation de l'opération (document programme)
- Les annexes
 - Le projet de traité de concession ;
 - La matrice des risques ;
 - Le cadre du bilan financier ;
 - Le dossier de création de la ZAC « La Plaudrie » ;
 - La délibération du Conseil Municipal approuvant la ZAC ;
 - Le plan topographique du site ;
 - Le dossier de demande cas par cas, les décisions liées, et toutes ses annexes y compris une étude de mobilité ;
 - Les déclarations de travaux ;
 - Les rapports de fouilles de l'opération voisine « La Bergerie ».

ARTICLE 4.2 – DELIVRANCE DU DOSSIER DE CONSULTATION

Aucune version papier du dossier de consultation ne sera fourni par la commune de LARCAY.

Les documents de la consultation peuvent être obtenus gratuitement sur le profil d'acheteur <https://webmarche.solaere.recia.fr/?page=Entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AllCons&id=3800&orgAcronyme=b1b>.

Lors du téléchargement du dossier de consultation, il est recommandé au candidat de renseigner le nom de l'organisme candidat, le nom de la personne physique téléchargeant les documents et une adresse électronique permettant de façon certaine une correspondance électronique, afin qu'il puisse bénéficier de toutes les informations complémentaires diffusées lors du déroulement de la présente consultation, en particulier les éventuelles modifications du dossier de consultation des entreprises, report de délais ou précisions apportées à la suite de questions formulées par des candidats.

Le candidat ne peut porter aucune réclamation s'il ne bénéficie pas de toutes les informations complémentaires diffusées sur le site Internet du profil d'acheteur lors du déroulement de la présente consultation, en raison d'une erreur qu'il aurait faite dans la saisie de son adresse électronique, ou en cas de suppression de ladite adresse électronique ou en cas de téléchargement anonyme.

Pour toute difficulté, le candidat est invité à envoyer un courrier électronique à l'adresse suivante : contact@ville-larcay.fr.

ARTICLE 4.3 – MODIFICATION DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le concédant se réserve le droit d'apporter, au plus tard 10 jours calendaires avant la date limite fixée pour la remise des candidatures et des offres, des modifications de détail au dossier de consultation.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever de réclamation à ce sujet.

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

ARTICLE 4.4 – DATE DE REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

Les candidatures et les offres devront parvenir à la commune de LARCAY avant **le lundi 06 octobre 2025 midi.**

ARTICLE 4.5 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES

Le délai de validité des offres est fixé à 6 mois à compter de la date limite de remise des candidatures et des offres.

ARTICLE 5 : PRESENTATION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

ARTICLE 5.1 – PIECES DES CANDIDATURES

a) Déclaration sur l'honneur et renseignements concernant l'habilitation à exercer l'activité professionnelle

Le candidat aménageur produit, à l'appui de sa candidature :

- Une déclaration sur l'honneur attestant :
 - 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 ;
 - Que les renseignements et documents relatifs à ses capacités et à ses aptitudes, exigés en application des articles L. 3123-18 à L. 3123-19 et de l'article L. 3123-21 du code de la commande publique susvisés et dans les conditions fixées aux articles R. 3123-1 à R. 3123-5 sont exacts ;
 - Qu'il n'a pas fait l'objet, au cours des 5 dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L.8221-1, L.8231-1 et L.8251-1 du code de travail ou des infractions de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne ;
 - Qu'il est en règle au regard des articles L. 5212-1 et suivants du Code du Travail concernant l'emploi des travailleurs handicapés.
- Un certificat délivré par les administrations et organismes compétents attestant de l'acquittement des obligations en matière fiscale et sociale ;
- Un certificat d'inscription au registre professionnel ou au registre du commerce de moins de 3 mois, ou, le cas échéant, motif de non-indication d'un numéro d'enregistrement ;
- Une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité ;
- Les pouvoirs de la personne habilitée à signer et à engager le candidat et ses co-traitants ;
- Une copie du ou des jugements prononçant le redressement judiciaire du candidat, le cas échéant, et habilitant la poursuite de l'activité pendant la durée prévisible d'exécution de la concession.

b) Capacité économique et financière

- Bilans des trois dernières années de l'entreprise (ou des entreprises si le candidat se présente en groupement) ;
- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les travaux ou opérations d'aménagement similaires à l'objet du contrat, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles ;
- Tout élément de nature à faire apparaître sa solidité et sa capacité financière à mener le projet de ZAC « La Plaudrie », à terme : composition d'actionnariat, capacité de financement, taux d'endettement, garanties d'emprunt dont est titulaire l'aménageur.

c) Capacité technique

- Organigramme de la société ;
- Déclaration indiquant l'outillage, le matériel et l'équipement technique dont le candidat dispose pour la réalisation de contrats de même nature ;

d) Capacité professionnelle

Trois références récentes, similaires à l'opération objet des présentes, réalisées ou en cours de réalisation sur les cinq dernières années, détaillant pour chaque opération et sur deux pages maximum pour chacune d'elle :

- Le nom du concédant le cas échéant ;
- La nature et les caractéristiques principales ;
- Le cadre d'intervention (direct, concession d'aménagement, mandat...) ;
- La superficie ;
- La programmation ;
- Les procédures administratives ;
- Les grandes étapes calendaires ;
- La surface de plancher cédée ou à céder ;
- La nature des prestations (équipe de maîtrise d'œuvre et autres prestataires, rôles de ceux-ci) ;
- Le coût global, dont celui des travaux ;
- La prise en compte des principes de développement durable et de qualité environnementale.

Les références mettant en évidence la réalisation dans le cadre de concession d'aménagement et en ZAC seront particulièrement appréciées, ainsi que celles présentant un état d'avancement significatif.

Conformément à l'article R. 2144-2 du code de la commande publique, au cas où des pièces ou informations dont la présentation est réclamée au titre de la candidature sont absentes ou incomplètes, la commune pourra demander à tous les candidats concernés de compléter leur dossier de candidature dans un délai approprié et identique pour tous.

ARTICLE 5.2 – PIÈCES DE L'OFFRE

L'offre proposée par le candidat se basera sur les pièces du présent dossier de consultation, en particulier le document programme, les annexes, le cadre de bilan financier, la matrice des risques, le projet de traité de concession et le présent règlement de consultation et les annexes.

Les pièces relatives à l'offre devront **être synthétiques**, mais complètes et présentées dans l'ordre exposé dans le règlement de la consultation.

NB : le nombre de pages indiqué par document concerne des pages A4. En cas de pages A3, le nombre de pages maximum sera celui indiqué, divisé par 2.

a) Mémoire technique

Ce mémoire technique comprendra impérativement les chapitres suivants :

- **La compréhension des grands enjeux, des orientations d'aménagement et du programme de constructions prévisionnel (18 pages maximum)**

Le candidat exposera les points suivants :

Une note de compréhension du contexte, des enjeux, des grandes orientations d'aménagement du projet et du programme de constructions prévisionnel, notamment sur la base du dossier de création de ZAC et des ajustements possibles au projet d'aménagement souhaités par la commune et présentés dans le document programme.

Un avis critique sur le schéma d'aménagement, la conception des espaces publics et le programme de constructions prévisionnel. Il mettra notamment en évidence les points qu'il estime positifs et les atouts du projet, ainsi que les éléments avec lesquels il est en accord. En parallèle, il indiquera les aspects posant question, les points de vigilance ou les éléments devant selon lui évoluer. Cette analyse se fera notamment à partir des éléments du dossier de création de ZAC et du document programme de la présente consultation, en particulier des ajustements possibles au projet d'aménagement souhaités par la commune de LARCAY.

- **Une variante de schéma d'aménagement, de la conception des espaces publics et du programme de construction (nombre de pages libre)**

Sur la base du point précédent, le candidat présentera une variante de schéma d'aménagement, de conception des espaces publics et de programme de construction

Cette variante prendra les formes suivantes :

Pièces graphiques : à la discrétion du candidat, ce dernier présentera des plans, esquisses, coupes, perspectives, le tout à des échelles permettant une lisibilité optimale. Des plans thématiques devront être réalisés permettant de présenter notamment la répartition spatiale des programmes de constructions, des espaces

publics et des tranches opérationnelles. Une approche VRD devra être proposée, au stade Esquisse maximum.

Note écrite : explications et justifications de la variante des partis d'aménagement, de la conception des espaces publics, des VRD et du programme de construction.

Le candidat devra bien prendre en considération l'ensemble des problématiques touchant le projet (circulations, qualité et fonctions des espaces et équipements publics, gestion des stationnements...). La commune sera en outre attentive à la prise en compte des points suivants :

- La cohérence des découpages de tranches, en les justifiant au regard des aspects VRD mais également des aspects fonciers, de la logique de développement urbain, de la répartition des programmes de constructions d'une tranche à une autre, des équilibres budgétaires, de toutes autres contraintes ou potentialités que le candidat jugera nécessaire de mettre en évidence... Le candidat devra notamment démontrer que les phases pourront fonctionner dans l'attente de la réalisation de la phase suivante (circulations, collectes des déchets, stationnements, réseaux...) ;
- La mise en évidence du programme de constructions au global et par tranche (nombre, surfaces, répartition par typologie, type de financement...) ;
- La question de l'intégration ou non de commerces/services sur la ZAC ;
- L'aménagement de la Gironde qui doit se faire dans une approche écologique, avec un vrai parti pris paysager et environnemental ;
- La gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du projet et des terrains, avec un point spécifique sur la requalification technique et paysagère du bassin de rétention existant ;
- Le schéma des circulations cycles et piétonnes, avec justifications, notamment des liaisons inter quartiers. Les liens vers le quartier de « la Bergerie » et les commerces devront être particulièrement traités. La question de la topographie défavorable sera également prise en considération ;
- Les principes de stationnement des véhicules ;
- Le traitement et les rôles précis dévolus aux espaces majeurs tels que la halle, la place centrale, les espaces de vergers et de jardins partagés, la plaine de jeu, l'espace de parking mutualisé en entrée Nord, la réserve foncière Nord...

Si possible, le candidat pourra illustrer le programme par des images de référence provenant de projets similaires qu'il aura réalisés.

Le candidat veillera à ne pas remettre en cause l'économie générale du projet et que ses propositions n'engendrent pas la nécessité de recourir à une modification du dossier de création de ZAC.

b) Note méthodologique et stratégique (35 pages maximum)

Le candidat détaillera son mode d'organisation et d'action pour garantir l'atteinte des objectifs fixés par la commune concernant la qualité architecturale, environnementale, de mixité sociale, et pour assurer le bon déroulement de chaque étape opérationnelle (acquisitions foncières, études, travaux, commercialisation...)

Pour ce faire, le candidat exposera les points suivants :

- **Note détaillée de présentation de l'équipe**

Ceci concerne l'équipe proposée par le candidat aménageur, les prestataires spécialisés ayant permis au candidat de monter son offre.

Sont attendus :

- Les CV de chaque intervenant ;
- L'organisation de cette équipe (relations entre les différentes personnes composant les équipes et compétences confiées dans le cadre de la poursuite de la future opération).

Pour le candidat aménageur, les compétences suivantes seront particulièrement appréciées :

- Conduite d'opérations d'aménagement et d'équipements ;
- Gestion administrative, financière, comptable et juridique pour de telles opérations ;
- Compétences en matière technique (structures, aménagement, VRD, dépollution, désamiantage), d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable, de paysage et de patrimoine, d'immobilier ;
- Coordination de projets avec différents partenaires ;
- Conduite de négociations foncières.

- **Les modalités d'association de la commune et des parties prenantes**

Le candidat précisera les modalités organisationnelles pour la conduite de l'opération (type de réunions, fréquence, rédaction et envoi des convocations, rédaction des comptes-rendus...). Devront être précisées les modalités concrètes d'association du concédant :

- Au choix des prestataires spécialisés ;
- Aux choix méthodologiques et stratégiques touchant la conduite et la gestion de l'opération ;
- Aux étapes de la conception et de la réalisation des espaces publics ;
- Au choix des projets de constructions et de leurs porteurs.

Il présentera également le mode d'association des partenaires tels que les services de la Communauté de Communes, de l'Etat ou tout autre acteur identifié.

- **La stratégie foncière**

- Méthodologie pour assurer la maîtrise foncière de l'opération, son phasage, l'affectation du foncier au fur et à mesure du déroulement des tranches, la gestion et l'entretien des biens acquis en attente d'aménagement ;
- Les conditions suspensives envisagées à ce jour le cas échéant.

- **La stratégie commerciale**

- Les moyens mis en œuvre pour la commercialisation du programme ;
- Les moyens qu'il envisage pour garantir l'occupation des logements seniors par le public visé et pour animer le programme de logements inclusifs. Il détaillera le montage proposé pour le projet de logements seniors (partenaires pouvant être envisagés, mode gestion, de financement...) ;
- Les moyens envisagés pour garantir l'achat des logements et/ou des terrains à bâtir par des jeunes primo accédants.

- **Les modalités de communication**

Le candidat devra présenter les moyens et la stratégie de communication pouvant être mis en œuvre sur cette opération.

- **Les moyens et la méthodologie pour atteindre les ambitions qualitatives envisagées**

En prenant en compte notamment les exigences exprimées par le concédant au cahier des charges de consultation, le candidat précisera les moyens et la méthodologie qu'il propose de mettre en œuvre pour les points suivants :

- Qualité et cohérence architecturale ;
- Démarche développement durable et qualité environnementale ;
- Gestion, animation et pérennisation des espaces particuliers tels que la Gironde et son milieu écologique, la halle, la place centrale, les espaces de vergers et de jardins partagés, la plaine de jeu, l'espace de parking mutualisé en entrée Nord, la réserve foncière Nord...
- Gestion de l'impact du chantier d'aménagement et de construction ;
- Tout autre thème que le candidat souhaiterait proposer.

- **La procédure de clôture de l'opération de ZAC, de la concession d'aménagement et la rétrocession des équipements publics.**

c) Note financière

- **Le bilan financier prévisionnel de l'opération.**
Celui-ci complètera le bilan-cadre annexé au dossier de consultation.
- **Une note explicative (20 pages maximum)**
Le candidat devra présenter le contenu et justifier les montants de chaque poste de dépenses et de recettes.

Les points suivants seront particulièrement examinés, par tranche et au global :

- Détail du coût des travaux et coûts annexes à ces travaux ;
- Détail et mode de calcul des honoraires perçus par l'aménageur ;
- Détail des frais financiers ;
- Détail du poste foncier de dépenses, avec justifications du niveau de prix d'acquisition du terrain ;
- Détail du coût des études opérationnelles, techniques, administratives et réglementaires, avec justification des études prévues ;
- Détail des postes de recettes, liées aux programmes de constructions (prix au m²/SP, prix au m² de terrain, prix par logement, régime de TVA), avec une note sur le marché immobilier local, justifiant des niveaux de charges foncières proposés ;
- Explications relatives au plan de trésorerie, à son financement et à sa gestion ;
- La répartition de l'éventuel excédent financier prévisionnel entre le concédant et le concessionnaire et l'échéancier des versements ;
- Indication du solde prévisionnel de trésorerie des tranches 1 et 2.

d) Calendrier prévisionnel

- **Un calendrier prévisionnel global** proposé par le candidat. Les tranches seront mises en évidence, ainsi que toutes périodes d'aléas (exemple : éventuelles fouilles archéologiques, temps de négociations foncières...) ;
- **Une note explicative du planning prévisionnel (2 pages maximum)**
Celle-ci exposera les commentaires de l'aménageur sur le déroulé opérationnel, détaillant les optimisations temporelles et justifiant les contraintes.

e) Traité de concession

- **Le traité de concession annexé à la consultation**
Le candidat fera apparaître les éventuels modifications, corrections, compléments apportés au projet de traité communiqué dans le cadre du dossier de consultation (insertions possibles dans le texte avec une couleur différente, modifications possibles en conservant le texte initial sous forme « barré »). Il en sera de même pour la matrice des risques ;
- **Note explicative présentant et justifiant les modifications majeures apportées par le candidat au traité de concession et à la matrice des risques (5 pages maximum).**

NB : Les évolutions proposées ne doivent pas bouleverser l'économie générale du traité, ni en altérer la nature.

f) Document programme du dossier de consultation daté, paraphé et signé

Ce document sera annexé au traité de concession final.

ARTICLE 5.3 CONDITIONS D'ENVOI ET DE REMISES DES PLIS

a) Généralités

La remise des plis s'effectue obligatoirement sous forme dématérialisée sur la plateforme <https://webmarche.solaere.recia.fr/?page=Entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AllCons&id=3800&orgAcronyme=b1b>

La même personne juridique ou le mandataire ne pourra présenter qu'un seul pli.

Les candidatures et offres seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en EURO.

Lors du retrait d'un DCE, l'identification est indispensable si l'entreprise souhaite être tenue informée des modifications, des correspondances ou de tout autre événement relatif à ce dossier. L'identification du candidat avec une adresse email durable pendant toute la durée de la procédure est vivement recommandée.

b) Remise des plis sous forme dématérialisée

Le profil d'acheteur de l'autorité concédante permet aux candidats de remettre leur dossier sous forme dématérialisée.

Pour pouvoir remettre un pli électronique, l'entreprise doit s'assurer de répondre aux prérequis techniques de la plateforme du profil d'acheteur.

Il est demandé aux candidats de respecter les recommandations suivantes :

Les formats des fichiers envoyés ne pourront être que :

- .zip ou .7zip pour l'archivage des documents (et non .rar) ;
- .pdf ;
- .doc, .docx, .rtf, .xls, .xlsx, .ppt, .pptx, .odt, .ods, odp, .odg
- .jpg, .png, .bmp, .gif.

Certains formats, tels que les ".exe", les formats vidéo ou certains outils, comme les "macros", ne devront pas être utilisés. Le candidat fera en sorte que le dossier ne soit pas trop volumineux.

Les plis transmis par voie électronique seront horodatés. Tout pli qui parviendrait au-delà de la date et de l'heure limite de dépôt sera irrecevable et rejeté.

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

c) Copie de sauvegarde

En complément de la transmission électronique et à titre de copie de sauvegarde, le candidat pourra effectuer une transmission sur support papier, ou sur support physique électronique (clé USB).

Cette copie doit parvenir obligatoirement dans les délais impartis pour la remise des plis, soit par pli recommandé avec AR, soit remise en mains propres contre récépissé à l'adresse suivante :

MAIRIE DE LARCAY
A l'attention de M. le Maire
3 rue du 8 Mai
37270 LARCAY

Horaires d'ouverture de la mairie :

Lundi : Fermé / 14h à 17h30

Mardi, mercredi et vendredi : 9h15 à 12h / 14h à 17h

Jeudi : 9h15 à 12h / Fermé

Samedi : 10h à 12h (1er samedi du mois)

La copie de sauvegarde doit être placée dans un pli scellé comportant la mention lisible suivante :

«ZAC LA PLAUDRIE – CONSULTATION D'AMENAGEURS - COPIE DE SAUVEGARDE »

d) Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats doivent transmettre leur demande, au plus tard 15 jours calendaires avant la date limite de remise des offres, par l'intermédiaire du profil d'acheteur, Une réponse sera alors adressée à tous les candidats, 10 jours au plus tard avant la date limite de réception des offres.

ARTICLE 6 : CRITERES DE CHOIX DU CONCESSIONNAIRE

Critères de choix	Pondération
<p style="text-align: center;">1- Pertinence des éléments financiers</p> <p>Sur la base de la note financière, seront pris notamment en compte les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exhaustivité et cohérence des montants des dépenses et des recettes inscrites au bilan d'aménagement au regard du projet ; - Pertinence des justifications des dépenses et des recettes prévisionnelles, poste par poste, en particulier des travaux, des études, des frais financiers, du poste foncier et des charges foncières ; - Ampleur du montant et cohérence du mode de calcul de la rémunération de l'aménageur ; - Pertinence des justifications concernant les niveaux de prix d'acquisition des terrains ; - Pertinence de la note sur le marché immobilier justifiant les niveaux de charges foncières ; - Adaptation au contexte financier des explications relatives au plan de trésorerie ; - Niveau de l'éventuel excédent financier prévisionnel, répartition du partage de cet excédent entre le concédant et le concessionnaire et échéancier de versement de celui-ci au concédant ; - Niveau des montants prévisionnels des soldes de trésorerie des tranches 1 et 2. 	25
<p style="text-align: center;">2- qualité technique de l'offre</p> <p>Sur la base du mémoire technique, seront pris notamment en compte les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Finesse de la compréhension du contexte, des enjeux, des grandes orientations du projet et du programme de construction ; - Qualité de l'avis critique du schéma d'aménagement, de la conception des espaces publics et du programme de constructions ; - Qualité et pertinence des propositions de modifications des éléments du schéma d'aménagement, de la conception des espaces publics et du programme de constructions, avec notamment la prise en compte exhaustive des éléments particuliers du projet (mise en valeur de la Gironde, circulations douces, jardins et vergers partagés, place centrale, plaine de jeux, halle, parking et réserve foncière nord, gestion des eaux pluviales au globale et proposition concernant le bassin de rétention existant, stationnement...) ; - Adaptation au contexte opérationnel du découpage des tranches et bien fondé des critères pour les déterminer ; - Lisibilité des rendus. 	25
<p style="text-align: center;">3- proposition méthodologique et stratégique</p> <p>Sur la base de la note méthodologique et stratégique, seront pris les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adaptation au projet de l'équipe présentée (présence effective des profils et prestataires demandés, qualité des CV et des expériences...) ; - Pertinence des modalités d'association de la commune et des parties prenantes ; - Adaptation de la stratégie foncière au contexte de l'opération, avec une attention particulière sur les conditions suspensives proposées ; - Adaptation de la stratégie commerciale au contexte de l'opération, avec une attention particulière sur les moyens envisagés par garantir l'accueil de seniors et de jeunes primo-accédants ; - Adaptation de la communication proposée aux attentes de la commune ; - Adaptation des moyens et de la méthodologie pour atteindre les ambitions qualitatives envisagées ; - Prise en compte et pertinence de la procédure de clôture de l'opération de ZAC, de la concession d'aménagement et la rétrocession des équipements publics. 	20

<p style="text-align: center;">4- Traité de concession</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertinence des propositions de modifications, ajouts et suppressions apportées au traité de concession annexé à la consultation ; - Cohérence avec les éléments constitutifs de l'offre proposée par le candidat ; - Cohérence des justifications des évolutions proposées par le candidat ; - Pertinence des éventuelles propositions de modifications, ajouts et suppressions apportées à la matrice des risques proposée. 	15
<p style="text-align: center;">5- proposition de planning</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niveau du délai global d'exécution de l'opération et par tranche ; - Pertinence de l'enchaînement des différentes phases ; - Cohérence avec les éléments constitutifs de l'offre proposée par le candidat ; - Pertinence des commentaires exposés à la notice explicative. 	15

ARTICLE 7 : NEGOCIATION, OFFRE FINALE ET CLASSEMENT

Par délibération de son conseil municipal du 20 novembre 2023, la commune de LARCAY a désigné la Commission ad hoc qui émettra un avis sur les candidatures et sur les offres reçues. Elle se prononcera selon les critères présentés à l'article 6 ci-dessus.

Sur la base de cet avis, le concédant pourra, s'il le souhaite, engager une négociation, conformément aux articles L.3121-1 et R.3124-1 du code de la commande publique : **les quatre premiers candidats dans l'ordre du classement proposé par la commission ad hoc seront invités à la procédure de négociation.**

A l'issue de la négociation et selon les points discutés, le ou les candidats remettront une nouvelle offre, dans un délai déterminé, pouvant nécessiter, le cas échéant, une évolution du projet de traité de concession.

Suite à l'analyse des offres finales remise par les candidats ayant été autorisés à participer à la procédure de négociation, l'aménageur titulaire de la concession sera désigné par délibération du conseil municipal.

Le concédant se réserve la possibilité :

- de déclarer sans suite la consultation pour un motif d'intérêt général ;
- de déclarer sans suite la consultation pour infructuosité, soit en l'absence d'offres, soit si les offres sont inappropriées, irrégulières ou inacceptables.

ARTICLE 8 : PROCEDURE DE RECOURS

Instance en charge des procédures de recours

Tribunal Administratif d'Orléans
28 rue de la Bretonnerie
45057 ORLEANS Cedex 1
Tél. : 02 38 77 59 00 – Fax : 02 38 53 85 16
E-mail : greffe.ta-orleans@juradm.fr

Voies de recours possibles

- Référé précontractuel conformément aux articles L.551-1 à L.551-12 et R.551-1 à R.551-6 du code de justice administrative ;
- Référé contractuel conformément aux articles L.551-13 à L.551-23 et R.551-7 à R.551-10 du code de justice administrative ;
- Recours pour excès de pouvoir (article R.421-1 du code de justice administrative) contre les clauses réglementaires du contrat dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision de rejet ;
- Recours en contestation de validité du contrat, issu de la jurisprudence « *Conseil d'État, Assemblée, 04/04/2014, n°358994, Département de Tarn-et-Garonne* », qui peut être exercé par les tiers au contrat, sans considération de leur qualité, dans un délai de deux mois à compter des mesures de publicité appropriées ;
- Recours de pleine juridiction contestant la légalité de l'acte administratif portant approbation du contrat (CE, 23 décembre 2016, n°392815), dans un délai de deux mois à compter de la publication de cet acte ;
- Référé suspension (article L.521-1 du code de justice administrative), si l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision, dès lors qu'un recours pour excès de pouvoir ou qu'un recours de pleine juridiction contestant la validité du contrat a déjà été engagé.
