

AVIS DE CONCESSION

Concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination résidentielle et commerciale dans le centre-ville de Toury

SECTION I / Pouvoir adjudicateur/entité adjudicatrice

I.1) Nom et adresses

Nom officiel : Commune de Toury

Numéro national d'identification : 21280391000018

Adresse postale : Hôtel de Ville – 5 Place Suger – 28310 TOURY

Code NUTS : FRB02

Pays : FRANCE

Point(s) de contact : Mairie de Toury

Téléphone : 02 37 90 50 60

Courriel : mairie@ville-toury.fr

Adresse(s) internet principale : <https://www.ville-toury.fr>

Adresse du profil d'acheteur : <https://webmarche.solaere.recia.fr/entreprise>

I.3) Communication

Les documents du marché sont disponibles gratuitement en accès direct non restreint et complet, à l'adresse : <https://webmarche.solaere.recia.fr/entreprise>

Adresse à laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues : Hôtel de Ville – 5 Place Suger – 28310 TOURY

Les candidatures et les offres doivent être envoyées : sur le profil acheteur de la commune

Par voie électronique à l'adresse suivante : mairie@ville-toury.fr

I.4) Type de pouvoir adjudicateur

Collectivité locale : commune

I.5) Activité principale

Services généraux des administrations publiques

Section II : Objet

II.1) Etendue du marché

II.1.1) Intitulé : Concession de revitalisation commerciale et artisanale relative à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination hôtelière et commerciale dans le centre-ville de Toury

II.1.2)

CPV : Objet principal :

45211360 Travaux de développement urbain

CPV : Codes additionnels :

70122000 Services de ventes ou d'achat de terrains

45111291 Travaux d'aménagement du terrain

70000000-1 Services immobiliers

71410000 Services d'urbanisme

7154100000 Services de gestion de projet de construction

71300000 Services d'ingénierie

II.1.3) Type de marche : Travaux

II.1.4) Description succincte :

La présente consultation a pour objectif de désigner un opérateur concessionnaire en charge de la réalisation d'un ensemble immobilier à destination résidentielle et commerciale dans le cadre d'une concession de revitalisation commerciale et artisanale.

Les missions de l'opérateur concessionnaire couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale telles qu'elles sont exposées dans le programme qui sera fourni à toute personne désireuse de se porter candidate et de formuler une offre [« Programme général » versé au dossier de consultation].

La concession de revitalisation commerciale et artisanale **transfère à l'opérateur concessionnaire un risque économique** lié à la réalisation de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale.

Le financement de l'opération et la rémunération de l'opérateur concessionnaire seront assurés notamment par la vente, la location ou la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

La procédure suivie est celle prévue par les articles L.300-4, L.300-9 et suivants et R.300-4 à R.300-9 du code de l'urbanisme ainsi que par les dispositions du Code de la commande publique relatives aux concessions.

II.1.5) Valeur totale estimée

Valeur totale estimée de la concession : 9 000 000 €HT

II.1.6) Information sur les lots

Ce marché n'est pas divisé en lots.

II.2) Description

II.2.3) Lieu d'exécution : Toury

Code NUTS : FRB02.

II.2.4) Description des prestations :

L'opérateur concessionnaire assurera l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation d'un ensemble immobilier à destination résidentielle et commerciale dans le cadre d'une concession de revitalisation commerciale et artisanale.

Il portera toutes les démarches et études techniques, administratives, commerciales, juridiques, ainsi que l'acquisition de l'immeuble, la réalisation des travaux nécessaires pour répondre à la programmation programmatique future, sa gestion, son entretien, sa commercialisation / cession.

L'opérateur concessionnaire aura, à titre principal, les missions suivantes :

- a) **Procéder** à toutes études opérationnelles relatives permettant la mise en œuvre des objectifs de la concession. Procéder à toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- b) **Proposer** un ou plusieurs avant-projets soumis pour accord à la Collectivité ;
- c) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption (*droit de préemption urbain*) ou d'expropriation de biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération de revitalisation commerciale ;
- d) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption (*droit de préemption commercial*) ou d'expropriation de fonds de commerce et de droit au bail compris dans le périmètre de l'opération de revitalisation commerciale ;
- e) **Procéder à des remembrements fonciers** (création de volumes ou d'unités foncières) ;
- f) **Gérer** les biens acquis ;
- g) **Donner à bail** ;
- h) **Etablir un diagnostic technique des locaux acquis.** Réaliser pour ces locaux une étude architecturale, technique et financière de remise en état de ces locaux (notamment au regard des normes générales de sécurité) ;
- i) **Assurer la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux** ; la préparation et le dépôt des autorisations administratives de construire nécessaires ;

- j) **Procéder** à la gestion locative et immobilière ; effectuer l'entretien et la mise en valeur des locaux acquis ou loués et des fonds de commerce acquis ;
- k) **Signer** toute convention d'occupation ou d'affectation des locaux à une activité avec les exploitants (commerçants, hôtelier) pendant la durée de la concession ;
- l) **Procéder** à la revente à terme des locaux réhabilités. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la recherche et la sélection des exploitants ; effectuer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ou donner mandat de commercialisation ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- m) **Etudier** les montages et rechercher les financements nécessaires à la réussite de l'opération de revitalisation commerciale ;
- n) **Rechercher et Mobiliser les subventions et participations** susceptibles d'accompagner le projet ;
- o) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'Opération**, et notamment :
 - Assurer la coordination des différents acteurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du Programme général de l'opération,
 - Communiquer trimestriellement le calendrier prévisionnel de l'Opération,
 - Assurer les procédures administratives,
 - Assurer les tâches de communication, d'accueil des exploitants (commerçants, artisans),
 - Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
- p) **Demander l'agrément de la Collectivité avant toutes opérations immobilières de cession ou de location.**

D'une manière générale, **assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'Opération de revitalisation commerciale.**

Ces tâches pourront être modifiées et complétées pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération de revitalisation commerciale

Le Concessionnaire s'engage à mettre en place pendant toute la durée de la concession, une équipe affectée au projet dont les compétences permettent la réalisation de l'intégralité des missions qui lui sont confiées.

II.2.5) Critères d'attribution

La concession est attribuée sur la base des **critères énoncés dans les documents de la consultation.**

II.2.7) Durée de la concession

Le concessionnaire réalise les missions dont il a la charge pendant une durée estimée de 6 ans.

II.2.13) Information sur les fonds de l'Union européenne

Le contrat ne s'inscrit pas dans un projet/programme financé par des fonds de l'Union européenne.

Section III : Renseignements d'ordre juridique, économique, financier et technique

III.1) Conditions de participation

III.1.1) Habilitation à exercer l'activité professionnelle, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession.

Il est précisé que les candidats peuvent se présenter sous la forme d'un prestataire unique ou d'un groupement d'entreprises avec mandataire unique.

Etant précisé pour le mandataire que :

- ☐ Un prestataire ne pourra être mandataire que d'un seul groupement ;
- ☐ Le mandataire d'un groupement ne pourra être membre d'un autre groupement ;
- ☐ Le mandataire du groupement sera obligatoirement l'opérateur.

En cas de groupement, aucune forme n'est imposée par le pouvoir adjudicateur aux candidats. Néanmoins, en cas d'attribution de la concession à un groupement conjoint, le mandataire du groupement sera solidaire de chacun des membres pour la bonne exécution du contrat.

Les candidats produiront un dossier composé d'un pli contenant les documents énumérés ci-après dûment complétés et datés et signés le cas échéant. En cas de groupement, ces documents sont exigés pour chaque membre du groupement à l'exception de la lettre de candidature.

A l'appui de sa candidature, le candidat fournira les documents suivants :

- ☐ Une lettre de candidature (DC1 ou équivalent) comportant l'ensemble des indications permettant d'identifier le candidat ou l'ensemble des membres du groupement et, le cas échéant, le mandat donné par chaque membre au mandataire ;
- ☐ Un pouvoir de la personne habilitée à engager le candidat ;
- ☐ Un justificatif datant de moins de trois mois de l'inscription au registre du commerce (extrait K-BIS) ou document équivalent ;
- ☐ Une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a fait l'objet d'aucune exclusion de la participation à la procédure de passation des contrats de concession prévue aux articles L3123-1 à L3123-5 ; L3123-12 ; L3123-13 et L3123-7 à L3123-11 du Code de la commande publique et que les renseignements et documents relatifs à ses capacités et à ses aptitudes, exigés en l'application de l'article L3123-18 du Code de la commande publique, et dans les conditions fixées aux articles R3123-6 à R3123-8 et R3123-3 à R3123-5 du Code de la commande publique, sont exacts.
- ☐ Pour justifier qu'il a satisfait aux obligations prévues à l'article L 3123-2 du Code de la commande publique, un certificat délivré par les administrations et organismes compétents ;
- ☐ Pour les candidats placés en situation de redressement judiciaire, copie du ou des jugements prononcés à cet effet.

III.1.2) Capacité économique et financière

Le candidat fournira :

- une déclaration sur l'honneur concernant les chiffres d'affaires globaux et la part concernant des prestations similaires à l'objet de la présente consultation réalisés au cours des 5 dernières années.
- une note d'une (1) page permettant d'apprécier la capacité et la solidité financière du candidat, ainsi que les capacités d'emprunt et d'autofinancement du candidat pour assurer et mener à bien la réalisation de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale.
- les bilans ou extraits de bilans concernant les trois dernières années pour tous les opérateurs économiques du candidat soumis à l'obligation de bilans, éventuellement la composition de son actionnariat.
- la preuve d'une assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité.

III.1.3) Capacité technique et professionnelle

Le candidat devra :

- fournir une note de cinq (5) pages sur les moyens humains et techniques, commerciaux et financiers, pour le candidat seul ou constitué en groupement,
- transmettre un dossier de références les plus pertinentes au regard d'opérations similaires ou de même nature et d'importance, réalisées dans les 5 dernières années en indiquant : la collectivité concédante ou autre, la nature et les caractéristiques principales de l'opération, sa superficie, sa programmation, la surface de plancher existante ou à construire, la nature des prestations personnellement effectuées, son coût global, son investissement et l'année de réalisation des opérations.

Le candidat est invité à donner toutes précisions nécessaires sur les partenariats qu'il est susceptible de mettre en œuvre pour la réalisation du projet, ceci dans les différentes composantes du dossier.

Pour justifier des capacités professionnelles, techniques et financières d'autres opérateurs économiques sur lesquels il s'appuie pour présenter sa candidature, le candidat produit les mêmes documents concernant cet opérateur économique que ceux qui sont exigés de lui par la collectivité concédante. En outre, pour justifier qu'il dispose des capacités de cet opérateur économique pour l'exécution des prestations, le candidat produit un engagement écrit de l'opérateur économique.

III.2.3) Informations sur le personnel responsable de l'exécution de la concession

Il est fait obligation au candidat d'indiquer les noms et qualifications professionnelles des membres du personnel affectés à l'exécution de la concession.

Section IV : Procédure

IV.1) Description

La présente consultation est passée conformément aux articles L.300-4 et suivants du code de l'urbanisme, après mise en œuvre d'une procédure de mise en concurrence prévue aux articles R.300-4 à R.300-9 du même code et conformément aux dispositions du Code de la commande publique relatives aux concessions d'aménagement.

La procédure est une procédure ouverte avec dépôt simultané des candidatures et des offres.

IV.1.8) Information concernant l'accord sur les marchés publics (AMP)

Le marché n'est pas couvert par l'accord sur les marchés publics.

IV.2) Renseignements d'ordre administratif

IV.2.2) Date limite de remise des candidatures et des offres

Date : 26 août 2025

Heure locale : 12h00

IV.2.4) Langue(s) pouvant être utilisée(s) dans l'offre ou la demande de participation : Français

Section VI : Renseignements complémentaires

VI.1) Renouvellement : il ne s'agit pas d'un marché renouvelable.

VI.2) Informations sur les échanges électroniques

La commande en ligne ne sera pas utilisée.
La facturation en ligne ne sera pas acceptée.
Le paiement en ligne ne sera pas utilisé.

VI.3) Informations complémentaires :

Contenu du dossier de consultation :

Le dossier de consultation comprend les documents suivants :

1 / le **règlement de la consultation**,

2 / le **Programme général** et ses annexes :

3 / le projet de contrat de concession de revitalisation commerciale et artisanale et ses annexes :

- Annexe 1 : Programme général
- Annexe 2 : bilan financier prévisionnel [modèle joint A REMPLIR PAR LES CANDIDATS]
- Annexe 3 : grille des risques [modèle joint A COMPLETER PAR LES CANDIDATS]

Des modifications ou informations complémentaires pourront être apportées au dossier par La Ville de Toury.

Ces modifications seront adressées, via la plateforme de dématérialisation, à l'ensemble des candidats qui auront demandé un dossier de consultation, au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des candidatures et des offres.

Les candidats devront alors répondre à la présente consultation sur la base du dossier modifié sans pouvoir n'élever aucune réclamation à ce sujet.

En cas de report de la date limite de remise des offres, le présent dispositif est applicable en fonction de la nouvelle date retenue.

Pour garantir l'efficacité de la transmission des éventuels compléments ou modifications, il est demandé aux candidats de s'identifier sur la plateforme de dématérialisation et de communiquer les coordonnées mail où devront leur parvenir les informations.

- Adresse, modalités et date limite de réception des candidatures et offres :

La procédure est une procédure ouverte avec dépôt simultané des candidatures et des offres.

Les candidatures et les offres devront parvenir au plus tard le **26 août 2025 à 12 : 00** par les moyens suivants : Être transmises exclusivement par voie dématérialisée, à l'adresse suivante :

- Dans le cas où un candidat présenterait des documents dans une langue autre que le français, il devra joindre une traduction en français de ses pièces. Les négociations se dérouleront en langue française.

VI.4) Procédures de recours

VI.4.1) Instance chargée des procédures de recours

Tribunal Administratif d'Orléans – 28 Rue Bretonnerie – 45057 ORLEANS CEDEX 1

Téléphone : 02.38.77.59.00

Télécopie : 02.38.53.85.16

Courriel : greffe.ta-orleans@juradm.fr

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

VI.4.3) Introduction de recours

En cas de manquement aux obligations de publicité et de mise en concurrence, les candidats peuvent former un référé précontractuel avant la signature du contrat de concession conformément aux dispositions des articles L.551-1 à L.551-12 du Code de justice administrative (CJA) et pouvant être exercé avant la signature du contrat.

A compter de sa signature, la présente consultation peut faire l'objet d'un référé contractuel dans les conditions des articles L.551-13 à L.551-23 du code de justice administrative, et pouvant être exercé dans les délais prévus à l'article R.551-7 du CJA.

Tout concurrent évincé de la conclusion d'un contrat administratif ou tiers à celui-ci est recevable à former devant ce même juge un recours de pleine juridiction contestant la validité de ce contrat ou de certaines de ses clauses, qui en sont divisibles, assorti, le cas échéant, de demandes indemnitaires.

Ce recours doit être exercé dans un délai de deux (2) mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité appropriées, dans les conditions définies par le Conseil d'État, dans sa décision n° 358994 Département de Tarn-et-Garonne du 4 avril 2014.

VI.4.4) Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus sur l'introduction de recours

Tribunal Administratif d'Orléans – 28 Rue Bretonnerie – 45057 ORLEANS CEDEX 1

Téléphone : 02.38.77.59.00.

Télécopie : 02.38.53.85.16

Courriel : greffe.ta-orleans@juradm.fr

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

VI.5) Date d'envoi du présent avis : 12 juin 2025
