

## **Ville d'Esquelbecq**

# **ZAC DE LA CLE DES CHAMPS Consultation pour la concession d'aménagement**

## **REGLEMENT DE CONSULTATION**

### **Remise des candidatures**

**6 avril 2018 à 17 h**

# REGLEMENT DE CONSULTATION

## **OBJET ET CARACTERISTIQUES DE LA CONSULTATION**

### **ARTICLE 1. IDENTIFICATION DU CONCEDANT**

Commune d'Esquelbecq  
1 Rue Gabriel Deblock,  
59470 Esquelbecq  
Téléphone : 03 28 65 85 65

### **ARTICLE 2. OBJET DE LA CONSULTATION**

**Par délibération en date du 5 octobre 2017, la commune d'Esquelbecq a décidé la réalisation d'une concession d'aménagement pour l'aménagement de la ZAC de la Clé des Champs à Esquelbecq.**

La présente consultation a pour objet de permettre à la commune d'Esquelbecq, dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Clé des Champs de confier à un concessionnaire la réalisation de la ZAC à vocation d'habitat favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

### **ARTICLE 3. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'OPERATION**

La ZAC s'étend sur superficie d'environ 13,5ha et bénéficie d'une bonne localisation dans la continuité immédiate du centre-historique d'Esquelbecq et de ses principaux équipements. L'objet de la présente concession a pour vocation d'accueillir de l'habitat favorisant une mixité sociale et intergénérationnelle et une typologie architecturale variée. L'aménagement de cette zone devra permettre la réalisation d'environ 216 logements en plusieurs phases. Le concessionnaire devra présenter une répartition équitable en matière de mixité au regard des différentes phases programmées.

Des principes d'espaces publics structurants guident le projet et devront être conservés (axes paysagers Nord/Sud vers l'église).

### **ARTICLE 4. CONDITIONS FINANCIERES**

Le concessionnaire proposera un bilan d'opération permettant de ne pas engager de participation financière de la part de la collectivité.

### **ARTICLE 5. MODALITES DE LA CONSULTATION**

#### **5.1. Composition de l'équipe**

La présente consultation s'adresse aux aménageurs qui devront faire valoir leur expérience dans le domaine de l'aménagement et de la commercialisation.

Ces aménageurs peuvent répondre seuls ou à plusieurs (en groupement) étant précisé qu'une offre unique sera déposée pour l'ensemble de l'aménagement.

Chaque aménageur souhaitant répondre à la consultation devra s'appuyer sur une équipe pluridisciplinaire. Cette équipe devra être capable de maîtriser la totalité des disciplines concernées par la spécificité de l'opération, notamment, dans les domaines suivants : technique, économique, administratif et commercialisation.

#### **5.2. Composition du dossier de consultation**

Le dossier de consultation comprend, les documents suivants :

- **Au stade de candidature :**
  - Le cahier des charges de la consultation
  - Le règlement de la consultation
  
- **Au stade offre :**
  - Le cahier des charges de la consultation
  - Les annexes :

- Etude d'identification des zones humides
- Calcul du volume de tamponnement
- Etude géotechnique de conception
- Plan cadastral de la zone
- Etude AEU
- Etude d'impact et avis de l'autorité environnementale
- Eléments du PLU
- Estimation financière

Les différentes pièces de ce dossier constituent une base de données complète permettant à chaque professionnel de procéder à l'étude du projet de construction qu'il pourrait réaliser.

### **5.3. Retrait du dossier de consultation**

#### 5.3.1. Conditions et modalités de retrait du dossier de consultation par voie classique

Téléchargement du dossier sur le site internet : <http://www.esquelbecq.com> et <https://marchespublics596280.fr> ;

Les demandes devront comporter au minimum les éléments suivants :

- identification sociale du candidat

#### 5.3.2. Conditions et modalités de retrait du dossier de consultation par voie électronique

Le dossier de consultation est disponible jusqu'à la date limite de remise des candidatures sur la plate-forme de dématérialisation : <https://marchespublics596280.fr>

Attention : la commune demande aux personnes téléchargeant le dossier de consultation de bien renseigner les champs suivants :

- adresse postale (dans la mesure où cette adresse pourra être utilisée par les services de la commune pour informer les candidats tout au long de la procédure),
- adresse électronique (dans la mesure où cette information pourra être utilisée par la commune pour informer les candidats tout au long de la procédure).

La validité des informations déclarées est de la responsabilité de l'entreprise.

## **ARTICLE 6. ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

La procédure de consultation choisie par la commune d'Esquelbecq se déroule en deux phases distinctes : une phase n°1 « sélection des candidatures » et une phase n°2 « choix de l'offre »

### **6.1 Phase n°1 : sélection des candidatures**

La première phase doit permettre à la commune de sélectionner, au maximum trois candidats qui auront proposé les meilleures candidatures au regard des critères énoncés au sein du présent règlement de consultation.

A l'issue de cette première phase, les candidats sélectionnés seront invités à participer à la phase n°2.

### **6.2 Phase n°2 : sélection du concessionnaire**

La seconde phase doit permettre à la commune de choisir le concessionnaire qui aura présenté le meilleur projet en terme d'aménagement et un bilan financier équilibré.

Seuls les candidats sélectionnés à l'issue de la phase n°1 seront invités, par écrit, à participer à la phase n°2. À cette occasion, ils se verront remettre un nouveau règlement de la consultation, axé uniquement sur la phase n°2, ainsi que l'ensemble des informations et des documents nécessaires pour participer à la suite de la procédure et notamment les pièces complémentaires du cahier des charges (annexes).

Une négociation sera engagée avec trois candidats au maximum ayant remis une proposition.

A l'issue de cette seconde phase, il sera proposé à l'organe délibérant de la commune de décider du choix du concessionnaire.

### 6.3 Déclaration sans suite

La commune d'Esquelbecq se réserve la possibilité de ne pas donner suite à cette consultation, sans que les candidats puissent engager un quelconque recours, ni réclamer une quelconque indemnité de ce fait.

## ARTICLE 7. SELECTION DES CANDIDATS

### 7.1. Composition du dossier « Sélection des candidats »

Les candidats souhaitant répondre à la consultation remettent, avant la date et l'heure limites précisées en page de garde du présent règlement de la consultation soit le 6 avril 2018 à 17 h 00, un dossier comprenant les éléments suivants :

#### 7.2 Dossier de présentation du candidat:

- Aptitude à exercer l'activité professionnelle :
  - Une lettre de candidature, contenant les renseignements énumérés dans le formulaire Dc1 (téléchargeable sur <http://www.minefe.gouv.fr>) ;
  - Les attestations d'assurances pour risques professionnels ;
  - en cas de redressement judiciaire (ou procédure équivalente pour les candidats non établis en France), une copie de l'ordonnance du ou des jugement(s) prononcé(s) ;
  - Une déclaration du candidat, contenant les renseignements énumérés dans le formulaire Dc2 (téléchargeable sur <http://www.minefe.gouv.fr>).
  
- Capacité économique et financière :
  - Les déclarations du chiffre d'affaires global et si le candidat en dispose, du chiffre d'affaires propre aux prestations objet du contrat, toutes 2 pour chacun des 3 derniers exercices disponibles (conformément au DC2)
  
- Références professionnelles et capacité technique :
  - Un descriptif des moyens humains et matériels du candidat et notamment les différentes compétences de ses membres dans les domaines juridiques, techniques, financiers, commercial.
  - Un dossier présentant les références les plus pertinentes au regard d'opérations d'aménagement similaires ou de même nature réalisées ou en cours de réalisation dans les trois dernières années, la collectivité concédante, la nature et les caractéristiques principales de l'opération (sa superficie, la programmation, la complexité des montages juridiques, la nature des prestations personnellement effectuées, le coût précis de chaque aménagement...),  
Les actions prévues en matière de communication, de concertation, de marketing et de commercialisation.
  
- Si le candidat s'appuie sur d'autres opérateurs économiques pour présenter sa candidature : Production pour chacun de ces opérateurs des mêmes documents qui sont exigés du candidat pour justifier de ses capacités techniques

#### 7.2.1. Jugement et classement des candidats

Avant l'examen des candidatures, si la commune constate que des pièces dont la production était réclamée sont absentes ou incomplètes, il peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou de compléter ces pièces dans un délai identique pour tous les candidats et qui ne saurait être supérieur à 10 jours. Les candidatures seront examinées au regard des pièces fournies dans le dossier du candidat.

Dans l'hypothèse d'un groupement conjoint, le candidat présentera un document établissant la répartition de l'offre entre les cotraitants, qui sera annexé à la concession d'aménagement sauf constitution d'une société commune entre les cotraitants.

L'offre devra être remise au format papier ainsi qu'au format informatique (sous la forme d'un CD-ROM, compatible Windows, permettant notamment l'étude du bilan financier et prévisionnel au format Excel).

### 7.3. Conditions d'envoi ou de remise des propositions.

#### 7.3.1. Conditions générales

Le dossier « Sélection du candidat » devra parvenir, par tout moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de leur réception et d'en garantir la confidentialité, au plus tard à la date et à l'heure limites de réception précisée dans le dossier de consultation.

Le dossier « Sélection du candidat » devra être remis :

- soit en totalité sous format papier auquel cas, l'ensemble du dossier sera remis également sur CD-ROM ou clé USB au format pdf. Les éléments graphiques seront remis au format pdf.
- soit en totalité sous format électronique (forme dématérialisée) sur le profil d'acheteur sus-indiqué.

#### 7.3.2. Remise du dossier sous format papier

Le dossier devra être remis sous enveloppe cachetée portant les mentions :

**« NE PAS OUVRIR,  
Offre pour la concession d'aménagement de la ZAC de la Clé des Champs à Esquelbecq.  
Mairie d'Esquelbecq ,  
1 Rue Gabriel Deblock,  
59470 Esquelbecq »**

Le dossier pourra également être déposé directement en Mairie – **1 Rue Gabriel Deblock**, contre délivrance d'un récépissé mentionnant la date et l'heure du dépôt :

- du lundi au vendredi de 9h00 à 13h00 et de 14h à 17h00,

**Les dossiers qui seraient remis, ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées sur la page de garde du présent règlement ne seront pas retenus et renvoyés à leurs auteurs.**

#### 7.3.3. Remise du dossier sous format électronique (forme dématérialisée)

Les candidats pourront remettre leur dossier sous forme dématérialisée sur la plate-forme de dématérialisation, accessible sur Internet à l'adresse suivante : <https://marchespublics596280.fr>

Les dossiers qui seront transmis sous format électronique en dehors de la plate-forme de dématérialisation seront refusés.

Pour répondre à la consultation sous forme dématérialisée via la plate-forme de <https://marchespublics596280.fr>

, la personne habilitée à engager le candidat doit être :

- titulaire d'un certificat électronique émis par une autorité de certification afin de pouvoir signer sa réponse
- inscrit sur la plate-forme de dématérialisation accessible à l'adresse :

<https://marchespublics596280.fr>

Pour toute question relative aux réponses par voie dématérialisée sur <https://marchespublics596280.fr>, vous pouvez consulter le site internet

## ARTICLE 8. SELECTION DES OFFRES

### 8.1. Critère de « Sélection des offres »

Les candidats retenus pour élaborer une offre se verront transmettre un dossier complémentaire incluant un cahier des charges détaillé avec ses annexes techniques.

#### 8.1.2 Documents techniques pour la remise des offres

- Une note d'appréciation du dossier, explicitant la méthodologie proposée pour la conduite du projet et les garanties de son développement harmonieux.
- La présentation de l'équipe opérationnelle qui serait affectée à cette opération, et de son organisation, explicitant les qualifications et les domaines de compétences des membres de l'équipe (CV -

références - détail des projets réalisés...). Description des moyens techniques mis en œuvre pour exécuter le contrat.

- Le bilan financier prévisionnel de la concession avec son plan global de trésorerie faisant apparaître les moyens de financement prévus ainsi qu'une note d'explication des hypothèses retenues notamment en matière d'acquisition foncière, de modalités de calcul de la « rémunération » de l'aménageur (imputation de charges), de participation financière du concédant, ... Description des moyens financiers mis en œuvre pour réaliser le contrat.
- Le projet de traité de concession fourni par le candidat précisant notamment les modalités de concertation entre la collectivité et le concessionnaire et les engagements du concessionnaire.

## 8.2. Jugement et classement des offres

Seules les offres qui auront été jugées régulières seront étudiées et analysées. Les candidatures irrégulières seront éliminées. Est irrégulière, une offre qui est incomplète ou qui ne respecte pas les exigences formulées dans le dossier de consultation.

Les candidatures seront étudiées et analysées au regard des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération :

- **25% sur les capacités de l'équipe** dédiée de mener à bien la concession (compétence en termes de gestion de projet, expérience et compétences des personnels affectés (performances énergétiques des bâtiments, exploitations maintenance) et d'accompagnement juridique nécessaire.
- **25% note de motivation et d'intérêt pour le projet** comprenant les exigences et plus-value environnementales, architecturales et paysagères.
- **25% capacité financière à soutenir l'opération**, pertinence et cohérence du **bilan financier** proposé par le candidat
- **25 % pour la pertinence du planning prévisionnel** de l'opération (décomposition détaillée par phases, délais des travaux...) et la démarche commerciale envisagée.

Le contrat de concession est attribué au soumissionnaire qui a présenté la meilleure offre au regard de l'avantage économique global pour l'autorité concédante sur la base de plusieurs critères objectifs, précis liés à l'objet du contrat de concession ou à ses conditions d'exécution.

## **ARTICLE 9. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Les candidats peuvent obtenir des renseignements complémentaires sur la procédure en adressant une demande sur le profil d'acheteur : <https://marchespublics596280.fr> au plus tard 15 jours avant les date et heure limites de réception indiquées sur la page de garde, avec pour objet:

**« Candidature pour la concession d'aménagement pour la ZAC de la Clé des Champs. »**

Les réponses seront adressées par courrier électronique, au plus tard 6 jours avant la date limite fixée pour la réception des dossiers, à tous les candidats concernés.