

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION
DE REVITALISATION DU CENTRE VILLE DE PAU**

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

SECTION I : POUVOIR ADJUDICATEUR

I.1) NOM, ADRESSES ET POINT(S) DE CONTACT :

Commune de Pau – Hôtel de Ville - Place Royale – B.P 1508, à l'attention de Madame la Maire de Pau F-64036 Pau.

Adresse auprès de laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues :

Renseignements techniques : Service Habitat : Guillaume CAMARERO - tel 05 59 80 74 75 – E-mail : g.camarero@ville-pau.fr

Renseignements juridiques : Laurent USIETO – Tel 05 59 27 85 80

Adresse à laquelle les candidatures doivent être envoyées :

Commune de Pau, hôtel de Ville – Place Royale B.P 1508 – 64036 Pau cedex

I.2) TYPE DE POUVOIR ADJUDICATEUR ET ACTIVITE(S) PRINCIPALE(S) : Collectivité territoriale.

Aménagement de l'espace

SECTION II : OBJET DU CONTRAT DE CONCESSION

II.1) DESCRIPTION DE LA CONCESSION

II.1.1) Intitulé attribué au contrat de concession par le pouvoir adjudicateur :

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération de revitalisation du centre ville de Pau

II.1.2) Type de contrat de concession et lieu d'exécution des travaux

Conception et Exécution – commune de Pau

II.1.3) Description succincte du contrat de concession :

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération de revitalisation du centre ville de Pau au sens des articles L.300-4 et L300-5 et R.300-4 à R.300-11 du code de l'urbanisme.

L'opération de revitalisation comprendra plusieurs volets (volets habitat incitatif, habitat et foncier coercitif, social, patrimonial, urbain, commercial, déplacements et stationnement, logement social, immobilier).

L'opération sera financée par la commercialisation des terrains et immeubles aménagés. Le document précisant les caractéristiques essentielles de la concession fixera les conditions de l'éventuelle participation financière maximum du concédant, qui résultera de la négociation. La rémunération du concessionnaire restera en tout état de cause substantiellement assurée par les produits de l'exploitation.

Le programme global de l'opération prévoit la réhabilitation et la production d'environ 850 logements (l'objectif est de 350 logements sur 5 ans pour l'OPAH RU, 500 logements et une dizaine de locaux commerciaux pour le volet aménageur).

La surface habitable prévisionnelle de l'opération est de l'ordre de 26 100 m² (15 600 m² environ de surface habitable de bâtiments à vocation de logement privé et 10 500 m² environ de surface habitable de bâtiments à vocation de logement social public). La surface habitable à construire après démolition ou sur terrain nu est évaluée à 9600 m².

Le programme prévisionnel des équipements publics comprend l'ensemble des équipements nécessaires à la viabilité des terrains et immeubles commercialisés, dont la réhabilitation d'un couvent en équipement public, l'aménagement d'espaces publics, et la création d'environ 150 places de stationnement résidentiel.

Bilan financier prévisionnel : évalué à 62 millions euros

Périmètre de l'opération d'aménagement : environ 127 hectares (priorité d'intervention sur les 56 ha du coeur historique).

Durée : 10 ans

II.1.4) Vocabulaire commun pour les marchés publics (CPV) :

45111291-4 ; 45000000-7 ; 70122100-3 ; 71000000-8

II.2) QUANTITE OU ETENDUE DU CONTRAT DE CONCESSION

II.2.1) Quantité ou étendue globale :

Les missions du concessionnaire seront :

- acquisition de terrains et immeubles situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement, le cas échéant par voie d'expropriation ou délégation du droit de préemption urbain, évaluée à 50 immeubles;

- réalisation sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire des travaux et équipements concourant à la réhabilitation des immeubles ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution

- animation/suivi d'une OPAH Renouvellement urbain pendant la durée de celle-ci et conduite d'opérations de restauration immobilière (ORI)

- demande des autorisations d'urbanisme nécessaires et assistance à l'obtention des autorisations administratives relevant de la compétence de l'autorité concédante

- mobilisation des financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération ;
- remise aux personnes publiques compétentes, après leur achèvement, des équipements publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire ;
- cession ou location de terrains aménagés et d'immeubles à des constructeurs ;
- gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération ;
- coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.

SECTION III : RENSEIGNEMENTS D'ORDRE JURIDIQUE, ECONOMIQUE, FINANCIER ET TECHNIQUE

III.1) CONDITIONS DE PARTICIPATION

III.1.1) Situation propre des opérateurs économiques, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession :

- une lettre de candidature, datée et signée par un représentant habilité à engager le candidat, indiquant l'identité du candidat et, en cas de groupement, de chacun des membres du groupement,
- le pouvoir de(s) la personne(s) habilitée(s) à engager le candidat,
- une déclaration sur l'honneur qu'il ne fait pas l'objet d'interdiction de concourir ;
- les déclarations sur l'honneur du candidat par référence aux articles 43 et 44 du code des marchés publics (utilisation possible du formulaire DC5) ;
- les pièces mentionnées aux articles L.8222-1 et D.8225 ou D.8222-7 du code du travail (utilisation possible du DC6) ;
- l'état annuel des certificats reçus au 31 décembre 2008 (utilisation possible du DC7).
- une attestation d'assurance responsabilité civile,
- extrait Kbis du registre du commerce et des sociétés ou document équivalent de moins de trois mois,
- une note de présentation de la société (statut, évolution du CA, capital, composition du capital, certification, démarche qualité...)

Les candidats sont autorisés à présenter une candidature en qualité de candidat individuel ou sous forme de groupement (aucune forme de groupement n'est imposée).

III.1.2) Capacité économique et financières :

- une déclaration concernant le chiffre d'affaires global et la part concernant les prestations similaires, objet de la présente consultation réalisée au cours des trois derniers exercices.
- un dossier présentant les références les plus pertinentes au regard d'opérations d'aménagement similaires ou de même nature et d'importance au moins équivalente réalisées ou en cours de réalisation dans les cinq dernières années ; la collectivité concédante, la nature et les caractéristiques principales de l'opération, sa superficie, la programmation, la SHON construite ou à construire, la complexité des montages juridiques, la nature des prestations personnellement effectuées, le coût global d'aménagement ;

III.1.3) Capacité technique

- les moyens proposés pour réaliser cette opération ainsi qu'un organigramme de la société ; l'indication des moyens en personnel et matériel du candidat concessionnaire et de ceux qu'il entend mettre en place spécifiquement pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
- une note d'appréhension du dossier et de méthodologie développant le parti d'aménagement, la nature des travaux à réaliser, les moyens et la méthode proposés garantissant la qualité urbaine de l'opération, les conditions dans lesquelles le candidat entend traduire les objectifs de la ville, le calendrier et le phasage opérationnel prévisionnel sur toute la durée de la concession, l'organisation du pilotage et de la coordination
- un bilan financier prévisionnel faisant apparaître notamment les dépenses prévisionnelles, les recettes attendues, les modalités d'imputation des charges de l'aménageur et la participation financière éventuelle de la Commune de Pau (bilan financier prévisionnel complété) ;
- les prix de sortie prévisionnels des opérations : foncier bâti et non bâti (droits à construire) et locaux commerciaux.
- le projet de Traité de concession

Pour les sociétés, ou groupements de sociétés, en cours de constitution ou nouvellement créées, les documents exigés ci-dessus devront émaner de chaque associé.

En cas de groupement, chaque membre du groupement devra produire les documents et informations décrits à la section III du présent avis, à l'exception de la lettre de candidature à produire en un seul exemplaire.

SECTION IV : PROCEDURE

IV.1) CRITERES D'ATTRIBUTION

Les offres seront appréciées en fonction des critères pondérés suivants :

Critère 1 : méthodologie proposée pour la conduite du projet (pondération 40%)

Critère 2 : capacités professionnelles, techniques, financières de l'opérateur et qualité de l'équipe affectée à l'opération (pondération 30%)

Critère 3 : modalités et pourcentage de rémunération de l'aménageur (pondération 30%)

IV.2) RENSEIGNEMENTS D'ORDRE ADMINISTRATIF

IV.2.1) Numéro de référence attribué au dossier par le pouvoir adjudicateur

IV.2.2) Date limite de présentation des candidatures : 13 juillet 2009 – 12h00

IV.2.3) Langue pouvant être utilisée pour les candidatures : français

SECTION VI : RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

VI.1) LE CONTRAT S'INSCRIT DANS UN PROJET/PROGRAMME FINANCE PAR DES FONDS COMMUNAUTAIRES : Non

VI.2) INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

Les candidats intéressés devront adresser leur demande de participation, par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant leur identité, leurs coordonnées et l'interlocuteur auquel devra être adressé le document définissant les caractéristiques essentielles de la concession. Aucun document administratif n'est à remettre à ce stade de la procédure.

Les déclarations de candidature devront être adressées à Madame la maire de Pau - hôtel de Ville - direction du conseil juridique et de la gestion du patrimoine - Place Royale - B.P. 1508 - 64036 Pau Cedex.

A l'issue de la date limite de présentation des demandes de participation, le concédant adressera sous forme de CD-ROM, gratuitement à l'ensemble des candidats s'étant manifestés dans les délais impartis, un dossier valant règlement de la consultation et comprenant le document-programme précisant les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement et indiquant le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération.

La date limite de remise des propositions comprenant l'ensemble des éléments mentionnés dans le présent avis sera précisée par le règlement de la consultation transmis aux candidats. Cette date sera postérieure de 6 semaines au moins à celle de l'envoi du dossier.

Les conditions de remise des offres seront fixées dans le document qui sera adressé à chacun des candidats.

Le concédant, après avis de la commission visée par l'article R.300-8 du code de l'urbanisme sur les candidatures reçues, pourra engager librement toute discussion utile avec une ou plusieurs personnes ayant présenté une candidature et remis une proposition.

La commune de Pau désignera le concessionnaire, sur proposition de l'autorité compétente, au vu de l'avis de la commission précitée.

La concession comporte une clause de promotion de l'insertion et l'emploi. Cette clause fait partie des conditions d'exécution relatives à l'embauche de personnes rencontrant des difficultés d'insertion professionnelle. Cette action d'insertion concerne à la fois le concessionnaire et les entreprises qui répondront aux marchés lancés dans le cadre de la concession.

VI.3) PROCEDURES DE RECOURS

VI.3.1) Instance chargée des procédures de recours :

Tribunal administratif de Pau, 50 cours Lyautey B.P. 543, F-64010 Pau. Tél. : 05 59 84 94 40. Fax 05 59 02 49 93.

VI.3.2) Introduction des recours :

Avant la signature du contrat, les actes administratifs de la personne publique en lien avec la procédure de consultation peuvent faire l'objet d'un référé précontractuel conformément aux dispositions des articles L.551-1 et R.551-1 du code de justice administrative, ou d'un recours pour excès de pouvoir tendant à leur annulation dans les conditions prévues par l'article R.421-1 du code de justice administrative. Le recours pour excès de pouvoir devra être introduit dans un délai maximum de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte attaqué. Le cas échéant, le recours peut être assorti d'un référé suspension introduit selon les conditions de l'article L.521-1 du même code.

Après signature, le contrat conclu pourra faire l'objet d'un référé contractuel dans les conditions des articles L.551-13 à L.551-16 du code de justice administrative, ou d'un recours pour excès de pouvoir dans les conditions ci-dessus ou d'un recours de pleine juridiction par tout concurrent évincé, assorti le cas échéant d'une demande indemnitaire et/ou d'un référé suspension. Ce recours peut être introduit à compter de la signature du contrat jusqu'à la fin du délai maximum de deux mois suivant la publication de l'avis d'attribution.

VI.4) DATE D'ENVOI DU PRESENT AVIS :

15 mai 2009