

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC Centre Ville à Ambarès-et-Lagrave

### **Section I - Collectivité concédante :**

**I.1) Nom, adresse et points de contact :** Communauté Urbaine de Bordeaux, Direction du Développement Opérationnel et de l'Aménagement, esplanade Charles-de-Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex

Point de contact pour les aspects procéduraux : Département Programmation / Evaluation, à l'attention de : Madame Audouin Catherine, Tél. : 05 56 99 89 74, E-mail : caudouin@cu-bordeaux.fr, Fax : 05 56 99 87 69.

Point de contact pour les aspects opérationnels : Département Est, à l'attention de : Madame Claire Bédora, tél. : 05 56 99 86 24, e-mail : cbedora@cu-bordeaux.fr, fax : 05 56 99 87 69.

Adresse auprès de laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues : Points de contact susmentionnés.

Adresse auprès de laquelle les documents peuvent être obtenus : Points de contacts susmentionnés.

Adresse à laquelle les candidatures et les offres doivent être envoyées : Département Programmation / Evaluation.

**I.2) Type de collectivité et activité principale :**

Type de collectivité : Etablissement public de coopération intercommunale.

Activité principale : Aménagement urbain.

### **Section II - Objet de la consultation :**

**II.1) Description de la concession :**

II.1.1) Intitulé attribué au contrat de concession par la collectivité concédante : Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC Centre Ville à Ambarès-et-Lagrave.

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

Lieu principal d'exécution des travaux : Ambarès-et-Lagrave.

**II.1.3) Description succincte du contrat de concession :** Il s'agit de sélectionner l'aménageur avec lequel la Communauté Urbaine de Bordeaux, en liaison avec la Ville d'Ambarès-et-Lagrave, signera une concession d'aménagement en application des articles L300-4 et L300-5 et R300-4 à R300-11 du Code de l'Urbanisme pour la réalisation de la ZAC Centre Ville.

Le contrat de concession portera notamment sur l'acquisition de terrains, la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements, la réalisation du programme de construction et la commercialisation des charges foncières.

Créée par délibération du Conseil de Communauté en date du 14 octobre 2005, la ZAC Centre Ville d'Ambarès-et-Lagrave couvre une superficie de 24 hectares environ (sur trois sites géographiques).

Les objectifs principaux sont la construction de logements afin de répondre aux objectifs du PLH et la confortation du rôle du centre-ville d'Ambarès-et-Lagrave.

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- développer une offre de logements diversifiée,
- promouvoir des formes urbaines économes d'espace,
- créer des liaisons fonctionnelles nouvelles entre les nouveaux quartiers d'habitat et les pôles d'animation et de services publics ou privés,
- valoriser les services et équipements de la commune,
- consolider et développer le pôle commercial existant,
- recomposer l'entrée de ville par l'aménagement des espaces publics et la maîtrise des formes urbaines qui l'accompagnent,
- organiser l'ouverture du centre-ville sur la vallée du Gua.

A ce titre, l'aménagement de cette zone devra permettre la réalisation, d'environ :

- Surface totale à aménager : 24 ha
- Shon prévue : 38 161 m<sup>2</sup>

**Modalités financières de l'opération :** Le financement de l'opération est assuré principalement par la commercialisation des terrains cédés.

La rémunération du concessionnaire sera donc substantiellement assurée par les résultats de l'opération.

Une participation publique du concédant est prévue. Son montant, plafonné par le concédant, résultera de la négociation et sera fixé dans la concession d'aménagement.

## **II.2) Quantité ou étendue du contrat de concession :**

II.2.1) Quantité ou étendue globale : L'aménageur doit :

1 - Acquérir les terrains auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux et des propriétaires fonciers privés, correspondant aux emprises nécessaires à la réalisation du programme global de construction et de celui des équipements publics ; et assurer leur mise au propre,

2 - Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements situés à l'intérieur de la zone ou nécessaires à son raccordement immédiat avec les réseaux extérieurs et inscrits au programme des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ;

3 - Réaliser le programme de construction tel que prévu au dossier de réalisation et selon un phasage conforme à celui qui est précisé dans ce même dossier. A ce titre, l'aménageur pourra construire lui-même sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés dans le cadre d'un plafond de 60% du programme global de construction. Il pourra également les céder, en partie ou en totalité, à d'autres constructeurs notamment par vente ou par bail à construction ;

4 - Remettre à la Communauté Urbaine les ouvrages publics de voirie et d'assainissement réalisés par lui, et aux autres concessionnaires et/ou gestionnaires les autres équipements prévus.

5 - Commercialiser les charges foncières prévues.

6 - Rechercher toute subvention dont l'opération pourrait bénéficier.

Durée prévisionnelle des travaux : 7 ans.

Valeur estimée HT des travaux : 3 917 618 E.

II.2.2) Pourcentage minimal des travaux devant être attribués à des tiers :  
Néant.

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

**III.1) Conditions de participation** (à remettre dans l'enveloppe " candidature ") :

III.1.1) Situation propre des candidats aménageurs, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession :  
Renseignements et formalités pour évaluer si ces exigences sont remplies : A cette fin, chaque candidat produira :

- Une lettre de candidature et de motivation, relative aux missions confiées à l'aménageur ;
- Attestation d'assurance en responsabilité civile ;
- Pouvoir de la personne habilitée à engager la société ;
- Un extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou K bis datant de moins de trois mois ;
- Une attestation de non interdiction de concourir ;
- Les différentes attestations assurant la régularité de sa situation au regard des dispositions de l'article 38 de l'ordonnance du 6 juin 2005 et de l'article 29 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 ;
- Une note de présentation de la société (statut, activités, compétences, évolutions, certification, démarche qualité...).

**III.1.2) Capacités économiques et financières** : Renseignements et formalités pour évaluer si ces exigences sont remplies : A cette fin, chaque candidat produira :

- Une déclaration concernant le chiffre d'affaires global et la part concernant les prestations similaires objet de la présente consultation réalisées au cours des trois derniers exercices ;
- Tout élément de nature à faire apparaître la capacité et la solidité financière de la société, sa capacité d'endettement, composition de l'actionnariat...

**III.1.3) Capacités techniques** : Renseignements et formalités pour évaluer si ces exigences sont remplies : A cette fin, chaque candidat produira :

- 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 (parmi lesquelles au moins une opération doit être réalisée) : la collectivité concédante pour ces opérations, 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.
- Une note précisant les dispositions que compte prendre le concessionnaire et les moyens qu'il propose de mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs fixés par le concédant au regard des différents thèmes suivants : qualité architecturale et paysagère des aménagements et constructions projetés ; mise en oeuvre des principes de développement durable ; moyens et dispositifs de promotion ; moyens et dispositifs de suivi et

de contrôle opérationnel (planification) et financiers ainsi que tout élément de nature à permettre d'apprécier la pertinence de la démarche.

— Moyens humains de l'entreprise (titres d'études et professionnels du candidat et/ou de ses cadres affectés à l'opération ; déclaration mentionnant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance de ses cadres pendant les trois dernières années ; par une déclaration mentionnant les techniciens ou les organismes techniques, qu'ils soient ou non intégrés au candidat, dont le candidat disposera pour l'exécution de l'opération).

#### **Section IV - Procédure :**

IV.1) Conditions d'attribution (à remettre dans l'enveloppe " offre ") : Le contenu de l'offre des candidats devra porter sur les éléments suivants :

— Stratégie de mise en oeuvre : phasage des éléments de dépenses et de recettes (travaux, acquisitions, cession de charges foncières), délai de réalisation, rythme de commercialisation, méthodologie proposée, systèmes de management du projet ;

— Proposition argumentée de bilans (modèles type fournis : un bilan statique et un bilan échelonné dans le temps).

Ces éléments constituent également les critères d'attribution de la concession.

#### **IV.2) Renseignements d'ordre administratif :**

IV.2.1) Numéro de référence attribué au dossier par la collectivité concédante : Sans objet.

**IV.2.2) Date limite de retrait des dossiers :** Date : lundi 25 juin 2007 à 16 heures.

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

#### **Section V - Renseignements complémentaires :**

V.1) Le contrat s'inscrit dans un projet / programme financé par des fonds communautaires européens : Non.

#### **V.2) Informations complémentaires :**

Déroulement de la consultation : La procédure se déroulera de la manière suivante conformément aux dispositions contenues aux articles R300-4 et suivants du Code de l'urbanisme :

— Avis d'appel à candidatures ;

— Envoi d'un dossier de consultation à chacun des candidats ;

- Remise des candidatures et des offres dans deux enveloppes distinctes ;
- Analyse des candidatures ;
- Analyse des offres ;
- Négociation avec un ou plusieurs candidat(s) ;
- Désignation du concessionnaire par l'organe délibérant.

**Remise des candidatures et des offres :** Les dossiers complets comprenant la candidature et l'offre doivent être envoyés sous pli recommandé avec accusé de réception ou déposés contre récépissé avant le 25 juillet 2007 à 16 heures.

### **V.3) Procédure de recours :**

V.3.1) Instance chargée des procédures de recours : Tribunal Administratif de Bordeaux, 9 rue Tastet, 33000 Bordeaux, Tél. : 05 56 99 38 00, Fax : 05 56 24 39 03.

V.3.2) Introduction des recours :

Précisions concernant les délais d'introduction des recours : Recours pour excès de pouvoir introduit, devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois à compter de la publication ou de la notification de la décision contestée.

*V.4) Date d'envoi du présent avis : Le 21 mai 2007.*