

COMMUNE D'ARS-SUR-MOSELLE



**PROJET D'AMENAGEMENT MULTI-SITES ET
REALISATION D'UN POLE MEDICAL**

***REGLEMENT DE CONSULTATION
ET
DOCUMENT - PROGRAMME***

*Définition des caractéristiques
quantitatives et qualitatives du projet
et des missions de l'aménageur*

SOMMAIRE

1/ CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	3
1.1 Principales données relatives à l'opération d'aménagement	3
1.2 Surfaces	3
1.3 Calendrier de l'opération	3
1.4 Objectifs de la Collectivité	3
2/ CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	4
2.1 Objet du contrat – Nature et étendue des missions confiées	4
2.1.1 <i>Objet du contrat</i>	4
2.1.2 <i>Missions de l'aménageur</i>	4
2.1.3 <i>Missions de la Collectivité</i>	5
2.2 Durée envisagée du contrat	5
2.3 Conditions de réalisation	5
2.3.1 <i>Maîtrise foncière et immobilière</i>	5
2.3.2 <i>Réalisation des ouvrages et équipements</i>	6
2.3.3 <i>Commercialisation</i>	7
2.4 Conditions financières	7
2.4.1 <i>Eléments financiers de l'opération</i>	7
2.4.2 <i>Participation/avances de la Commune</i>	7
2.4.3 <i>Subventions d'autres Collectivités territoriales</i>	7
2.4.4 <i>Garantie d'emprunt</i>	8
2.5 Contrôle	8
2.6 Personnel	8
3/ ELEMENTS DE CHOIX DE L'AMENAGEUR PAR LA COMMUNE	9
4/ COMPOSITION DU DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS	9

Annexe :

Plan de situation et du périmètre

1/ CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

1.1 Principales données relatives à l'opération d'aménagement

La commune a souhaité lancer une nouvelle consultation dans le cadre d'une réflexion globale et cohérente à l'échelle des zones à urbaniser sur son territoire. Ainsi, le projet de la commune concerne l'aménagement de 13 ha environ, répartis sur 4 sites et un projet de réalisation d'un pôle médical d'environ 900 m² de surface de plancher. A cet égard, l'opération Coteau Driant, qui avait fait l'objet d'une précédente consultation en 2013, sera clôturée et intégrée au nouveau projet d'aménagement moyennant la reprise des dépenses engagées.

Les objectifs principaux de cette opération d'aménagement sont la maîtrise du développement urbain, et du prix du foncier, la mixité des modes d'habitat, le renforcement des services à la population, la qualité architecturale et le développement durable.

Sur environ 13 ha, cet aménagement se fonde sur le principe :

- de la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ;
- de la réalisation de logements résidentiels et individuels allant du pavillon à la maison en bande. La commune souhaite affecter une partie de ces logements à du locatif aidé ou accession sociale à la propriété ;
- de la viabilisation d'une emprise destinée à la construction d'un EHPAD ;
- de la réalisation d'un pôle médical.

1.2 Surfaces

Surface totale du périmètre : **130 000 m²**

Surfaces voirie/espaces publics : **23 000 m²**

Surfaces cessibles : **107 000 m²**

1.3 Calendrier de l'opération

Le démarrage de l'opération est planifié courant 3^{ème} trimestre 2015.

La durée de l'opération est estimée entre 15 et 20 ans.

1.4 Objectifs de la Collectivité

Depuis plusieurs années, l'offre de terrains à bâtir est caractérisée par une forte augmentation des prix de vente, une diminution de la surface moyenne et une raréfaction des lots disponibles.

Dans ce contexte, la commune d'Ars-sur-Moselle a pour objectif de valoriser plusieurs emprises constructibles afin de maîtriser l'aménagement, les coûts et la commercialisation de projets permettant notamment de diversifier l'offre de logement sur la commune (jeunes ménages, personnes âgées). Le projet prévoit également la viabilisation d'un terrain permettant la réalisation d'un EHPAD sous maîtrise d'ouvrage de l'établissement de Public de Santé de Gorze et la réalisation d'un pôle médical de 900 m² de surface de plancher.

Par délibération en date du 20 mai 2015, la Commune d'Ars-sur-Moselle a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, de confier à un aménageur la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, ce dans les conditions définies par le présent document-programme.

L'aménagement de cette zone sera réalisé sous la direction et le contrôle de la commune d'Ars-sur-Moselle.

2/ CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

2.1 Objet du contrat – Nature et étendue des missions confiées

2.1.1 Objet du contrat

Les grands domaines d'intervention de cette opération se décomposent en 8 points :

- Acquisition des emprises foncières auprès de la commune d'Ars-sur-Moselle et des propriétaires privés ;
- Réalisation des études nécessaires ;
- Obtention des autorisations (dont celles requises au titre de la loi sur l'eau, des fouilles archéologiques, de la Déclaration d'Utilité Publique,...) ;
- Réalisation des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux) ;
- Commercialisation des lots constructibles ;
- Réalisation d'un pôle médical ;
- Etablissement et tenue des documents comptables et de gestion ;
- Rachat des dépenses engagées dans la cadre de la concession d'aménagement sur le site Coteau Driant pour environ 200 K€ HT en cours de résiliation.

2.1.2 Missions de l'aménageur

Pour réaliser la mission générale d'aménagement définie ci-dessus, l'aménageur devra assurer l'ensemble des tâches ci-dessous détaillées :

- acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, le cas échéant prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession d'aménagement ; gérer les biens acquis ; mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi ; démolir les bâtiments existants, si nécessaire ;
Ces acquisitions pourront se faire en lien avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine qui assure déjà le portage foncier auprès de la commune sur le site Coteau Driant (DUP en cours) ;
- l'aménageur fera établir en tant que de besoin un plan parcellaire de tout ou partie des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la zone ainsi que ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat ;
- réaliser les équipements d'infrastructure destinés à être remis à la Commune d'Ars-sur-Moselle, aux autres Collectivités publiques intéressées, aux établissements publics groupant plusieurs Communes ayant compétence en matière d'urbanisme, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
- procéder à toutes les études nécessaires et, notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- l'aménageur sera associé aux études relatives à toute modification ou révision du plan d'occupation des sols éventuellement nécessaire selon les modalités définies dans la concession d'aménagement ;
- établir et 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 financements les plus appropriés ;

- mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires ;
- prendre en charge les tâches d'accueil des usagers et d'animation de la zone ;
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération et assurer en tous temps une complète information de la Commune d'Ars-sur-Moselle sur les conditions de déroulement de l'opération.

2.1.3 Missions de la Collectivité

La Commune d'Ars-sur-Moselle s'engage :

- à réaliser ou à faire réaliser les équipements primaires intérieurs ou extérieurs à la zone qui ne seraient pas à la charge de l'aménageur ;
- à réaliser ou faire réaliser les équipements publics de superstructures, autres que ceux mis à la charge de l'aménageur.

2.2 Durée envisagée du contrat

Compte tenu de l'importance des aménagements à réaliser et des charges foncières à commercialiser, il est proposé de donner à la concession d'aménagement une durée prévisionnelle comprise entre :

- un minimum de 15 ans
- et un maximum de 20 ans.

Il appartient au candidat de faire des propositions de durée de contrat inscrite dans cette fourchette.

2.3 Conditions de réalisation

2.3.1 *Maîtrise foncière et immobilière*

L'aménageur pourra procéder soit à l'amiable, soit par exercice du droit de préemption, soit par voie d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis nécessaires à la réalisation de l'opération.

- Acquisitions amiables : lorsqu'ils ne sont pas fixés par le juge de l'expropriation, les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités devront être fixés après demande d'avis du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

- Droit de préemption : l'aménageur pourra exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par les articles L. 211-1 et suivants et L. 213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et par délégation de la Commune, à l'intérieur du périmètre de la zone objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions confiées ; les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par la Commune en vertu du droit de préemption seront, le cas échéant, cédés de gré à gré à l'aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Commune d'Ars-sur-Moselle.
- Expropriation : l'aménageur pourra solliciter directement à son profit la déclaration d'utilité publique ; en tant que de besoin, lorsque la déclaration d'utilité publique est prononcée au nom de la Commune, cette dernière s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'aménageur, l'expropriation des immeubles que l'aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable ; les immeubles expropriés par la Commune seront cédés de gré à gré à l'aménageur ; les cessions s'effectueront alors dans les conditions prévues aux articles L. 21-1 et suivants du Code de l'Expropriation.
- Relogement des occupants : l'aménageur assurera en liaison avec la Commune et les administrations intéressées le relogement définitif des occupants des immeubles acquis et, au préalable, pourvoira, s'il y a lieu, à leur relogement provisoire. Il empêchera par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période allant du début de leur libération à leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Commune d'Ars-sur-Moselle, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne pourront faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.
- L'aménageur devra démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible ; la gestion des immeubles acquis incombera à l'aménageur et son coût sera imputé au bilan de l'opération.

2.3.2 Réalisation des ouvrages et équipements

Les équipements d'infrastructure et de superstructure dont la réalisation est à la charge de l'aménageur feront l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Commune d'Ars-sur-Moselle.

Pour l'étude et l'exécution de ces ouvrages, l'aménageur devra traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts économiques de la Commune.

Les contrats de travaux, d'étude et de maîtrise d'œuvre seront passés dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'aménageur assurera le suivi général des travaux et fera vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assurera à ce titre une mission de coordination administrative générale. Lorsque les ouvrages seront achevés, ils feront l'objet d'une réception à laquelle participeront la collectivité, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Il lui appartiendra d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

2.3.3 Commercialisation

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'aménageur, feront l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des constructeurs, soit des Collectivités Publiques, des établissements publics groupant plusieurs Communes ayant compétence pour en assurer la gestion, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux constructeurs seront définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains devra en outre définir :

- les prescriptions imposées aux constructeurs dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précisera notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il devra être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du Code de l'Expropriation ;
- les droits et obligations de l'aménageur et des utilisateurs pendant la durée de la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

2.4 Conditions financières

2.4.1 Eléments financiers de l'opération

Le montant des travaux d'aménagement voirie, réseaux et espaces verts est estimé à **6 200 K€ HT** et **1 500 K€ HT** pour la construction du pôle médical.

2.4.2 Participation/avances de la Commune

- Participations : en référence à l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme. Il est prévu une participation communale au travers de l'apport en nature des terrains nécessaires à la réalisation de l'EHPAD sur le site Coteau Driant.
- Avances : lorsque les révisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'aménageur pourra solliciter le versement d'une avance, éventuellement renouvelable ; les avances feront l'objet d'une convention approuvée par délibération du Conseil Municipal conclue avec l'aménageur précisant leur montant, leur durée ainsi que l'échéancier de leur remboursement.

2.4.3 Subventions d'autres Collectivités territoriales

L'aménageur pourra recevoir des subventions d'autres personnes publiques que la Collectivité concédante, après accord de celle-ci, dans les conditions prévues par le dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme ; les conditions de ces subventions seront définies par conventions spécifiques entre la Commune et lesdites personnes publiques.

2.4.4 Garantie d'emprunt

La Commune pourra accorder sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par l'aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

2.5 Contrôle

Pour permettre à la Commune d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, l'aménageur devra tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent contrat.

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, l'aménageur devra établir chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet du présent contrat, faisant apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération, nécessitant une révision, par voie d'avenant, de la participation de la Commune.

L'aménageur devra établir chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses, en application de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme.

L'aménageur devra adresser à la Commune, pour examen, avant le 15 mai de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé ;
- le plan global de trésorerie actualisé de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances ;
- le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres Collectivités territoriales.

La Commune aura droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

2.6 Personnel

L'aménageur affectera à la réalisation de l'opération d'aménagement le personnel en nombre et en qualification qui lui est nécessaire pour remplir sa mission.

Le candidat devra décrire les moyens en personnel et assistance éventuelle, sur lesquels sera basée sa proposition.

3/ ELEMENTS DE CHOIX DE L'AMENAGEUR PAR LA COMMUNE

La Commune arrêtera le choix de l'aménageur en fonction des critères suivants :

- Les références apportées par le candidat pour des missions de nature similaire
- Les moyens humains et matériels affectés à l'exécution de la concession d'aménagement
- La valeur technique de l'offre.

Attribution du marché :

Le candidat auquel il est envisagé d'attribuer le marché produira dans les conditions définies à l'article 18 du décret du 30 décembre 2005 n° 2005-1742 et dans un délai de 10 jours à compter de la demande du maître d'ouvrage :

- Les pièces prévues aux articles R. 324-4 et R. 324-7 du code du travail ;
- Les attestations et certificats délivrés par les administrations et organismes compétents prouvant qu'il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales.

A défaut de produire ces documents dans le délai fixé, l'offre du candidat attributaire sera rejetée et il sera éliminé.

Le candidat suivant sera alors sollicité pour produire les certificats et attestations nécessaires avant que le marché ne lui soit attribué.

4/ COMPOSITION DU DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS

Les candidats devront remettre un dossier avant le 11 septembre 2015 composé des pièces suivantes :

Situation propre des opérateurs économiques, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession : renseignements et formalités nécessaires pour évaluer si ces exigences sont remplies, chaque candidat produira :

- Une lettre de candidature (modèle DC1 ou sur papier libre datée et signée faisant apparaître le nom, l'adresse du siège social, les numéros de téléphone et de télécopie du candidat et précisant si celui-ci se présente seul ou groupé), et tous documents relatifs aux pouvoirs de la personne habilitée pour engager le candidat, les déclarations sur l'honneur suivantes dûment datées et signées pour justifier que le candidat.
- Une déclaration sur l'honneur attestant qu'il ne fait pas l'objet d'une des interdictions de soumissionner telles que définies à l'article 8 de l'ordonnance du 6 juin 2005 n°2005-649, c'est-à-dire :
 - Qu'il n'a pas fait l'objet depuis moins de cinq ans, d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues par les articles 222-38, 222-40, 313-1 à 313-3, 314-1 à 314-3, 324-1 à 324-6, 421-2-1, article 421-5-2ème al. article 433-1, article 434-9-2ème al., articles 435-2, 441-1 à 441-7, 441-8-1er et 2ème al., article 441-9 et article 450-1 du code pénal ; par l'article L 152-6-2ème al. du code du travail ; par l'article 1741 du code général des impôts ;
 - Qu'il n'a pas fait l'objet depuis moins de cinq ans d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées aux articles L. 324-9, L. 324-10, L.341-6, L.125-1 et L .125-3 du code du travail ;
 - Qu'il n'est pas en état de liquidation judiciaire au sens de l'article L. 620-1 du code de commerce ou de faillite personnelle au sens de l'article 625-2 ou qu'il ne fait pas l'objet d'une procédure équivalente régie par un droit étranger.
 - Qu'il a souscrit à l'ensemble de ses obligations concernant sa situation fiscale et sociale au 31 décembre de l'année précédant celle au cours de laquelle a lieu le lancement de la consultation ou constitué des garanties suffisantes.

- Le candidat en redressement judiciaire devra produire copie du ou des jugements prononcés à cet effet.
- Une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle un cours de validité.

En cas de groupement, les pièces demandées ci-dessus doivent être remises par chacun des membres du groupement.

Capacité économique et financière : Renseignements et formalités nécessaires pour évaluer si ces exigences sont remplies, chaque candidat produira une note de présentation de la société, son statut, sa vocation et son chiffre d'affaires dans le domaine de l'aménagement sur les 3 dernières années.

En cas de groupement, les informations demandées ci-dessus doivent être remises par chacun des membres du groupement.

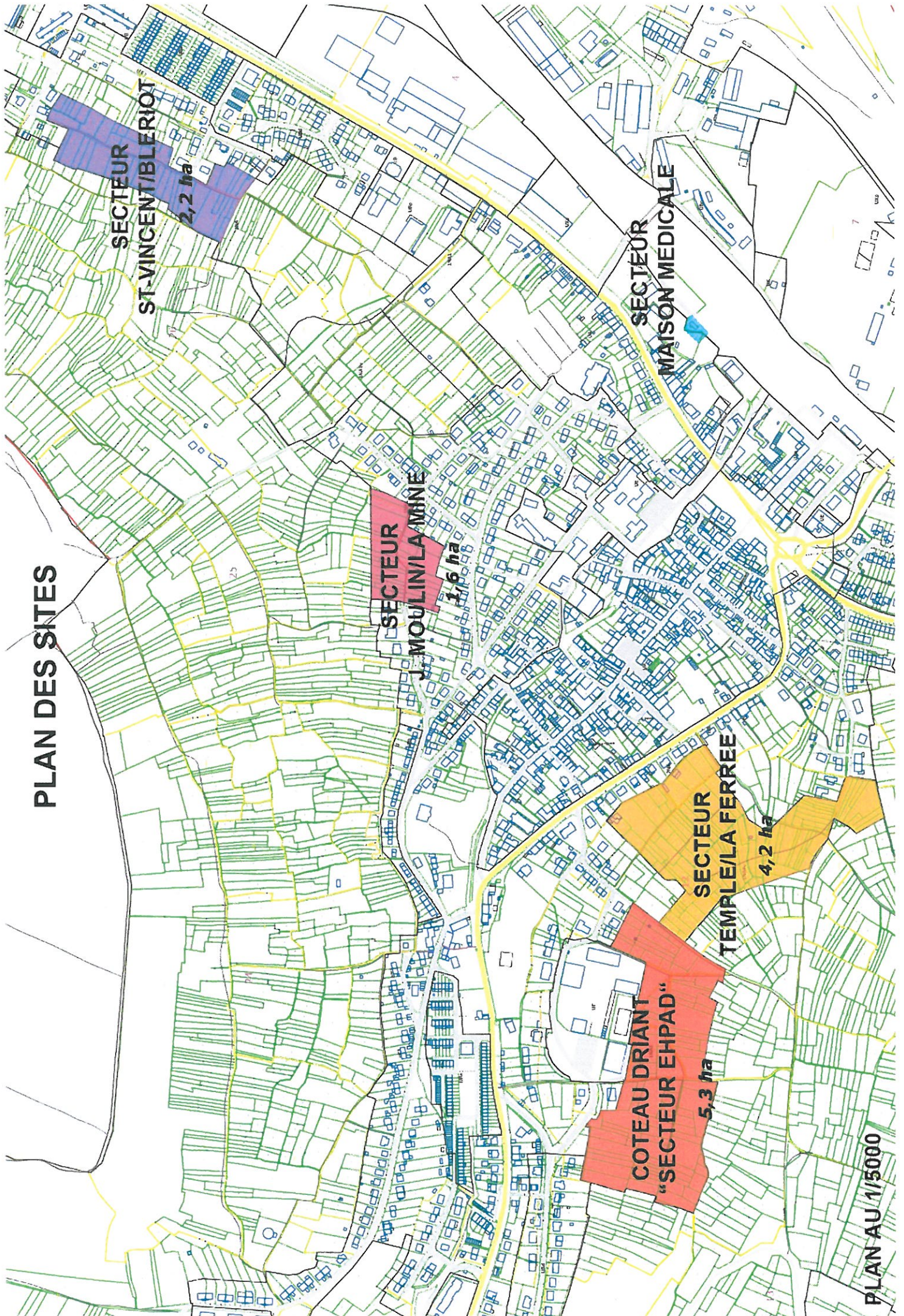
Capacité technique : Renseignements et formalités nécessaires pour évaluer si ces exigences sont remplies, chaque candidat produira toute information permettant d'apprécier ses capacités techniques et professionnelles :

- Un dossier de références comportant des opérations récentes (moins de 5 ans) de même nature et de taille similaire. Chaque référence précisera les principales caractéristiques de l'opération, le budget global, la nature des missions effectuées par le candidat, les délais de réalisation (études, autorisations administratives, travaux, commercialisation).
- une présentation de l'organisation de la société, de ces compétences, moyens humains et techniques dont dispose le candidat pour assurer l'opération envisagée.

En cas de groupement, les informations demandées ci-dessus doivent être remises par chacun des membres du groupement.

- une note méthodologique détaillée avec les premières pistes de réflexions liées à l'opération d'aménagement de la commune
- une proposition de contrat de concession.

PLAN DES SITES



PLAN DE SITUATION

