



MARCHÉ PUBLIC DE TRAVAUX
PROCÉDURE AVEC NÉGOCIATION

CESSION DE CHARGES FONCIÈRES ET ACQUISITION
EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT DES VOLUMES
D'ACTIVITÉS

NPNRU BARRIOL « ILOTS A et D1 »
Commune d'Arles (13200)

Date limite de remise des candidatures : le 16/11/2026 à
12h00

Date limite de remise des offres initiales : fixée par la lettre
d'invitation



TABLE DES MATIERES

A.	Présentation et objectifs du projet	3
1)	L'objet du périmètre de la consultation – présentation sommaire	3
2)	Gouvernance du projet	4
3)	Le plan guide.....	6
4)	Etat d'avancement de l'opération	7
B.	ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET TECHNIQUES.....	7
5)	Le lot A – Cœur de quartier	7
6)	Le lot D1 – entrée de quartier.....	9
7)	VOLUMES ACQUIS PAR LA SPL AGATE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT	10
8)	Documents cadres	13
9)	Planning prévisionnel du projet de construction	14
C.	Modalités de la consultation.....	15
10)	Nature et déroulement de la procédure	15
11)	Modalités de remise des dossiers.....	19
12)	Composition du dossier de candidature.....	21
13)	Composition de l'offre.....	24
14)	Examen des candidatures et analyse des offres	27
15)	Négociation	31
16)	Calendrier prévisionnel de la consultation	32
17)	Mise au point du projet avant le dépôt du permis de construire	33
18)	Issue de la consultation	34
19)	Voies et délais de recours.....	36
D.	Exécution du contrat.....	36
20)	Prix, modalités de paiement et garanties	36
21)	Livraison des volumes.....	37
22)	Substitution de l'acquéreur	37
E.	Annexes.....	38

A. PRESENTATION ET OBJECTIFS DU PROJET

1) L'objet du périmètre de la consultation – présentation sommaire

La SPL AGATE, agissant en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement du quartier Barriol au titre du traité de concession signé et notifié le 23 mai 2025 avec la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM) et la Ville d'Arles, lance la présente consultation en vue de désigner l'opérateur économique qui réalisera, sur les îlots A et D1 du NPNRU Barriol à Arles, les programmes immobiliers décrits au présent règlement et cédera à la SPL AGATE, en l'état futur d'achèvement, les volumes destinés à recevoir les commerces, services et activités de santé.

Le marché porte sur la réalisation, par le titulaire et sous sa maîtrise d'ouvrage, des volumes d'activité situés en rez-de-chaussée des programmes et sur leur acquisition par la SPL AGATE en l'état futur d'achèvement. Il est indissociablement lié à la cession, au profit du titulaire, des charges foncières nécessaires à la réalisation de l'ensemble immobilier, qui interviendra par acte notarié assorti des charges résultant de la présente consultation. Le titulaire conçoit, finance, réalise et commercialise à ses risques la partie résidentielle de ses programmes.

Au regard de la valeur globale de l'opération, estimée entre 18 et 20 millions d'euros hors taxes, la consultation est soumise aux règles de passation applicables aux marchés publics de travaux d'un montant supérieur au seuil européen. Le contrat conclu est un contrat de droit privé soumis au code de la commande publique.

Les périmètres concernés sont les suivants :

Pour l'îlot A :

L'opération se situe en partie sur la parcelle BK 0016, ainsi que sur des emprises relevant actuellement du domaine public et destinées à être désaffectées et déclassées préalablement à leur cession.

Pour l'îlot D1 :

- L'opération se situe sur les parcelles BD 0131 et BD0193.

Les limites foncières indiquées dans les documents de la consultation correspondent à l'état actuel du projet. Elles pourront faire l'objet d'ajustements rendus nécessaires par les opérations de maîtrise foncière, les divisions cadastrales, les documents d'arpentage, les procédures de désaffectation et de déclassement ou la coordination avec les futurs espaces publics.

Toute évolution de périmètre susceptible d'avoir une incidence significative sur l'économie ou la conception des projets sera portée à la connaissance des candidats dans des conditions identiques.

Les programmes ont vocation à comprendre :

- des logements ;

- des commerces, services ou activités en rez-de-chaussée ;
- et, sur l'îlot A, un équipement de santé.

L'opérateur retenu réalisera son programme immobilier sous sa maîtrise d'ouvrage, sa responsabilité et à ses risques, dans le respect :

- des dispositions législatives et réglementaires applicables ;
- des documents d'urbanisme et servitudes opposables ;
- des invariants programmatiques identifiés dans le présent règlement ;
- des prescriptions obligatoires des documents de la consultation ;
- et des engagements contenus dans son offre finale.

Les orientations, illustrations, simulations et préconisations qui ne sont pas expressément qualifiées d'obligatoires constituent des éléments de référence destinés à guider la conception des projets. Elles ne sauraient être assimilées, par elles-mêmes, à des prescriptions impératives.

Les programmes comprennent des surfaces commerciales, de services et de santé répondant aux orientations programmatiques du projet de renouvellement urbain. Ces surfaces font l'objet d'une acquisition par la SPL AGATE en l'état futur d'achèvement, dans les conditions définies à l'article 7.

La présente consultation n'a pas pour objet de confier au promoteur la réalisation des espaces publics, réseaux ou ouvrages relevant de la maîtrise d'ouvrage de la SPL AGATE ou des collectivités concédantes. Elle implique néanmoins une coordination étroite entre le programme immobilier et les aménagements publics environnants.

AUTORISATIONS ET PROCEDURES REGLEMENTAIRES

Le projet global de renouvellement urbain fait actuellement l'objet d'un dossier d'autorisation environnementale articulé avec la procédure de déclaration d'utilité publique ainsi que d'une procédure au titre de la loi sur l'eau.

Ces démarches sont conduites à l'échelle de l'opération d'aménagement. Elles ne dispensent toutefois pas l'opérateur retenu :

- d'obtenir le permis de construire et les autres autorisations propres à son programme ;
- de vérifier la compatibilité de son projet avec les autorisations, études et prescriptions applicables à l'opération globale ;
- d'identifier les éventuelles actualisations, compléments ou procédures spécifiques rendus nécessaires par les caractéristiques de son projet ;
- et de transmettre à la SPL AGATE les données et études nécessaires à la coordination des procédures.

Le candidat précisera dans son offre les autorisations, études et démarches qu'il estime nécessaires à la réalisation de son programme.

Les informations communiquées par la SPL AGATE sur les procédures conduites à l'échelle de l'opération d'aménagement ne sauraient être interprétées comme dispensant l'opérateur de vérifier et d'accomplir les procédures propres à son projet.

2) Gouvernance du projet

Le renouvellement urbain du quartier Barriol, à Arles a été conventionné avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) le 29 août 2024 par voie d'avenant n°01 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain signée le 27 juillet 2022.

Le NPNRU Barriol aborde plusieurs thématiques liées au cadre de vie à savoir l'habitat, les espaces publics, les équipements publics structurants et l'économie locale : l'opération vise en premier objectif à retisser les liens avec le territoire en faisant « venir la ville dans le quartier » tout en atténuant les frontières des grandes entités bâties afin de mieux qualifier les espaces publics.

Dans un second objectif, le projet cherche à redonner au quartier des qualités urbaines et des aménités en améliorant la qualité de vie, notamment par le développement des commerces, services et activités, par la requalification des espaces publics, dans une optique d'adaptation au changement climatique et d'économie circulaire.

Dans ce contexte **ACCM et la Ville d'Arles ont conventionné un traité de concession d'aménagement avec la SPL AGATE** signé et notifié à la SPL Agate le 23 mai 2025 afin que cette dernière mette en œuvre la partie opérationnelle du NPNRU Barriol.

La SPL AGATE a notamment à charge :

- La définition **et la mise en œuvre de la stratégie commerciale** à travers l'opération NPNRU dénommée « Place du Marché » pour le compte de l'ACCM, comprenant la maîtrise foncière complète, la démolition du centre commercial du quartier et le transfert des commerçants retenus.
- **L'étude et la mise en œuvre de la stratégie commerciale associée à l'opération**, comprenant notamment l'accompagnement du transfert des activités existantes et l'examen des différentes solutions susceptibles d'assurer, le cas échéant, le portage de l'immobilier commercial.
- Le **renouvellement, l'extension et le dévoiement des réseaux humides**
- La **requalification des espaces publics** dans le périmètre donné suivant :



Figure 1 Périmètre de concession d'aménagement

Le projet d'aménagement à court terme n'inclut pas la requalification de l'avenant Salvador Allende.

Pour mener à bien ces missions, la SPL AGATE a retenu une équipe de concepteurs composée de l'urbaniste /paysagiste PROJET BASE, de TECTA (VRD/infra, Hydraulique), de TRIBU (génie environnemental), de ON (éclairage), de l'agence ANTOINE MUSARD (architecte programmate).

Afin d'accompagner le projet, ACCM a retenu SAFRAN CONCEPTIONS URBAINES en tant qu'AMO urbanisme social et architectural.

3) Le plan guide

Le plan guide traduit les orientations générales du projet de renouvellement urbain. Il constitue un document de référence pour la compréhension du projet d'ensemble.

La portée obligatoire de ses différentes orientations résulte toutefois exclusivement de leur traduction dans :

- le présent règlement ;
 - les fiches de lots ;
 - le CPAUPE ;
 - les documents d'urbanisme et servitudes applicables ;
 - et les autres annexes expressément qualifiées de contraignantes.
- **L'HABITAT**
 - Améliorer fortement la qualité des logements existants ;
 - Changer le cadre de vie avec des résidentialisations exemplaires ;
 - Accueillir de nouveaux habitants avec une offre de logements diversifiée.
 - **LES ESPACES PUBLICS**
 - Faciliter les mobilités et sécuriser les espaces publics ;
 - Embellir le paysage en végétalisant ;
 - Créer de nouveaux espaces de loisirs et de rencontre.
 - **LES EQUIPEMENTS**
 - Moderniser les équipements de proximité ;
 - Créer un nouvel équipement attractif : le conservatoire de musique.
 - **L'ECONOMIE**
 - Renforcer le dynamisme du quartier ;
 - Requalifier les activités économiques et commerciales ;
 - Positionner de nouveaux acteurs économiques sur le quartier
 - Contribuer au développement de l'économie sociale et solidaire et de l'économie circulaire.

Ce programme ambitieux de renouvellement et de diversification de l'offre en logements, de développement des activités et services, et de renforcement de l'offre en équipements publics peut se résumer par le tableau ci-dessous :

<u>LOGEMENTS</u>	
Démolition	169
Réhabilitation/Residentialisation	511
Création	225
<u>ACTIVITES</u>	
LOCAUX COMMERCIAUX / SERVICES	1914 m ² de SDP
EQUIPEMENTS PUBLICS	Restructuration et extension du centre social Christian Chèze

4) Etat d'avancement de l'opération

Les informations figurant au présent article correspondent à l'état prévisionnel de l'opération à la date de lancement de la consultation.

Elles sont communiquées aux candidats afin de leur permettre :

- d'apprécier les contraintes et dépendances de l'opération ;
- d'identifier son chemin critique ;
- et d'établir un calendrier réaliste.

Ces échéances sont susceptibles d'évoluer, notamment en fonction de l'avancement des procédures réglementaires, foncières et techniques. La SPL AGATE informera les candidats de toute évolution significative portée à sa connaissance pendant la consultation.

Concernant les dossiers réglementaires

Elaboration du Dossier d'Autorisation Environnementale conjoint avec la DUP : en cours. Dépôt prévisionnel à l'automne 2026 pour une obtention courant 2027.

Concernant le lot A en cœur de quartier :

La démolition de la tour A2 est prévue en : octobre 2026

La démolition du bâtiment C est prévue en : septembre 2027

Déclassement du domaine public – janvier 2027

Dévoisement des réseaux grevant la parcelle été 2027

Travaux de viabilisation à partir de l'été 2027

Les démolitions sont conditionnées à l'obtention de la dérogation de destructions d'espèces protégées dont le dossier est en cours d'instruction. Obtention de la dérogation prévue en : octobre 2026.

Concernant le lot D en entrée de quartier :

Déconnexion/dévoisement des réseaux grevant la parcelle et viabilisation à partir de l'automne 2027

Concernant le projet de requalification des espaces publics :

Le projet de requalification des espaces publics est au stade AVANT-PROJET.

Les études PROJET débuteront en décembre 2026 pour un démarrage des travaux des espaces publics fin début 2028.

Lors de la définition plus précise des aménagements des espaces publics, un échange sera engagé avec l'opérateur afin d'adapter les interfaces entre le futur Domaine Public et l'emprise cédée.

L'objectif est bien une fonctionnalité cohérente et une complémentarité des programmes de construction et d'aménagements.

B. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET TECHNIQUES

5) Le lot A – Cœur de quartier

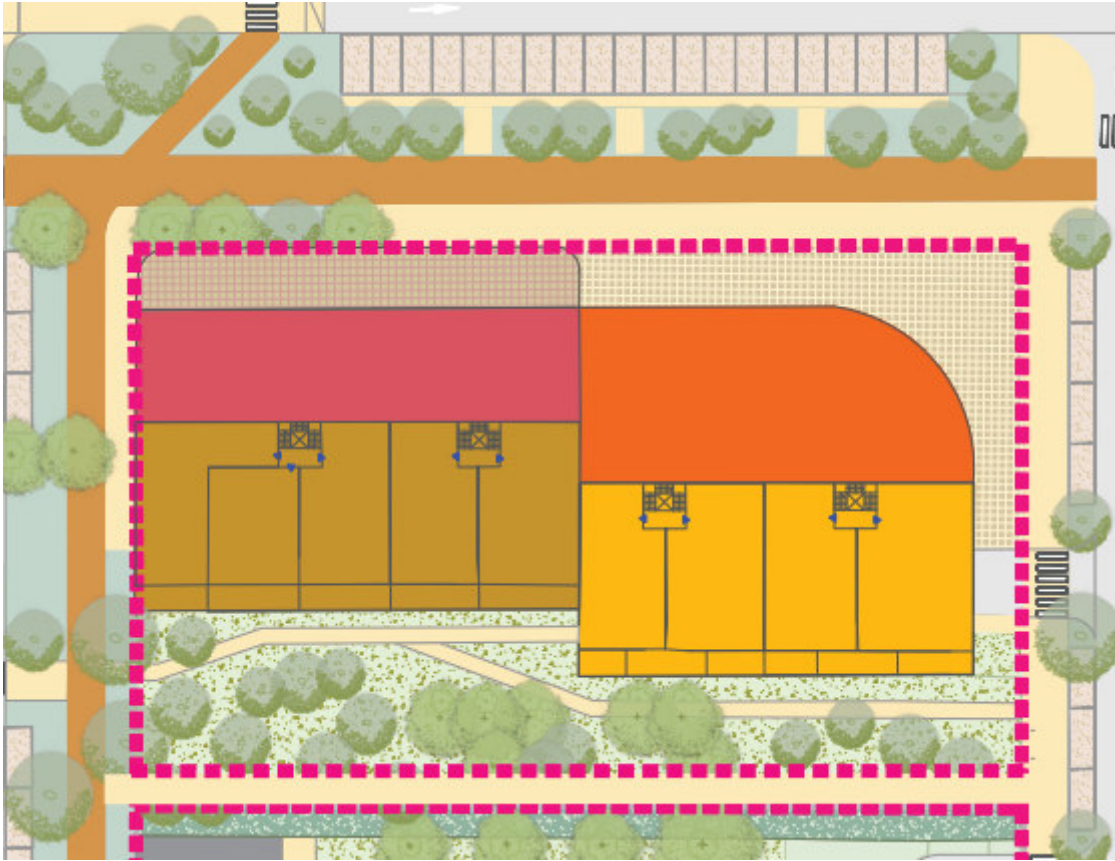
Le lot A, d’une superficie d’environ 3 400 m², est destiné à accueillir une opération de logements sociaux. Le rez-de-chaussée développera un socle actif composé de commerces et de services, avec des façades et des accès ouverts à la fois sur l’avenue Allende et la rue Calcinaia.

Le projet s’inscrit dans un contexte de profonde transformation du secteur, marqué notamment par la requalification complète de la rue Calcinaia. À terme, cet espace sera structuré autour d’un parvis, d’un aménagement paysager et d’un parking dont l’usage pourra être ponctuellement adapté pour accueillir un marché de plein vent.

Par son implantation en façade de l’avenue Allende, le programme constituera un élément majeur de la recomposition du cœur de quartier et participera à l’affirmation de sa nouvelle identité. Il est toutefois précisé que la requalification de l’avenue Allende n’est pas envisagée à court terme.

L’écriture architecturale devra intégrer un jeu de volumes et de hauteurs permettant une insertion harmonieuse du projet dans son environnement urbain immédiat, tout en affirmant sa qualité de repère au sein du quartier.

La surface de plancher constructible est de 3740 m² de SDP globale dont 3040 m² de SDP logements et 700 m² de commerces/services.



Principes de composition du lot A

Par ailleurs, la SPL AGATE prévoit l’implantation de professions médicales en rez-de-chaussée du programme.

Le candidat devra tenir compte de cette information dans le cadre de son offre, au regard notamment de l’accessibilité du programme, du fonctionnement des locaux en rez-de-chaussée, etc...

En rez-de-chaussée sont fléchées les activités suivantes :

Activité	Surface
----------	---------

Pharmacie	250 m ²
Point chaud/restauration rapide	100 m ²
Local associatif/agence postale	100 m ²
Equipement de santé	250 m ²
Total	700 m²

Cette répartition traduit l'état actuel de la stratégie commerciale. Elle pourra faire l'objet d'ajustements au cours de la mise au point, sous réserve du maintien de l'enveloppe globale, de la fonctionnalité des cellules et des objectifs de transfert ou de création des activités concernées. La fiche de lot A présente à cet égard une programmation cible de commerces, de services et de santé.

Eléments d'information sur le stationnement

Le candidat devra justifier le dimensionnement du stationnement au regard :

- des règles d'urbanisme applicables ;
- du nombre et de la typologie des logements ;
- des besoins des commerces, services et professions de santé ;
- des modalités de fonctionnement du programme ;
- et des possibilités de mutualisation expressément admises par les autorités compétentes.

Le stationnement relatif au présent programme doit pouvoir répondre à tous les besoins réels des résidents du programme (habitants et professionnels). L'ensemble des stationnements « résidents » nécessaires doivent être disposés sur l'emprise à céder.

Eléments d'information sur la collecte des OM

La collecte des Ordures Ménagères s'effectue via des Points d'Apports Volontaires qui seront positionnés sur la parcelle. Ces ouvrages devront être manipulables par les services techniques d'ACCM.

6) Le lot D1 – entrée de quartier

Le lot D1, situé en entrée de quartier, a vocation à accueillir une opération mixte associant un programme de logements et un socle actif principalement orienté sur l'avenue Salvador Allende, destiné à recevoir des commerces en rez-de-chaussée.

Le programme de logements devra participer à la diversification de l'offre résidentielle du quartier et, à ce titre, ne pourra pas relever d'une opération de logements locatifs sociaux. Dans le respect de cette orientation, fixée notamment par les objectifs de diversification de l'ANRU, les opérateurs disposeront d'une large latitude pour proposer une programmation résidentielle qualitative, en adéquation avec le contexte local, les ambitions du projet urbain et les conditions du marché, afin de favoriser une commercialisation à court terme.

Par sa situation stratégique en entrée de quartier, cette opération constituera l'une des premières expressions visibles du renouvellement urbain de Barriol. Elle contribuera à qualifier l'image de ce secteur et à accompagner, à moyen terme, la transformation du quai des Platanes, où plusieurs opérations de diversification de l'habitat sont programmées.

En rez-de-chaussée sont fléchées les activités suivantes :

Activité	Surface
Pizzeria	80 m ²
Tabac Presse	100 m ²
Salon de coiffure	80 m ²
Primeur	120 m ²
Boulangerie	120 m ²
Boucherie	150 m ²
Supermarché	400 m ²
Total	1050 m²

Cette répartition correspond à l'état actuel de la stratégie commerciale. Les candidats pourront proposer des adaptations tenant notamment :

- à la configuration des cellules ;
- à leur fonctionnalité ;
- aux contraintes techniques et réglementaires ;
- aux engagements des commerçants ;
- et à la viabilité économique du programme.

Toute adaptation devra être clairement identifiée et argumentée. Elle ne devra pas compromettre les objectifs de transfert des commerces ni l'équilibre de la stratégie commerciale.

Éléments d'information sur le stationnement

Le stationnement relatif au présent programme doit pouvoir répondre à tous les besoins réels des résidents du programme (habitants et professionnels). L'ensemble des stationnements « résidents » nécessaires doivent être disposés sur l'emprise à céder.

Éléments d'information sur la collecte des OM

La collecte des Ordures Ménagères s'effectue via des Points d'Apports Volontaires qui seront positionnés sur la parcelle. Ces ouvrages devront être manipulables par les services techniques d'ACCM.

7) VOLUMES ACQUIS PAR LA SPL AGATE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Le marché emporte acquisition par la SPL AGATE, en l'état futur d'achèvement, des volumes destinés à recevoir les commerces, services et activités de santé. Le présent article en définit la consistance, le niveau de livraison et le prix.

7.1. Consistance et conception des volumes

Ces volumes se répartissent en deux catégories, auxquelles s'appliquent des niveaux de livraison et des prix d'acquisition distincts :

- les cellules commerciales et de services, représentant environ 450 m² de surface de plancher sur l'îlot A et environ 1 050 m² sur l'îlot D1 ;
- l'équipement de santé, représentant environ 250 m² de surface de plancher sur l'îlot A.

Les volumes sont juridiquement individualisés par un état descriptif de division en volumes établi aux frais du titulaire, qui distingue les deux catégories.

Le candidat intégrera dans son projet les surfaces commerciales, de services et de santé définies par les orientations programmatiques propres à chaque îlot. Il lui appartient de proposer une organisation architecturale, fonctionnelle et technique permettant d'assurer la viabilité et la pérennité de ces locaux.

Les volumes proposés devront notamment présenter une autonomie fonctionnelle suffisante, pouvoir être identifiés et divisés juridiquement, disposer d'accès adaptés à leur usage et permettre l'individualisation des principaux réseaux, comptages et charges. Leur conception devra également prendre en compte les besoins de livraison, de stockage, de collecte des déchets, de stationnement et, plus généralement, les contraintes réglementaires attachées aux activités susceptibles d'y être implantées.

Sous réserve des dispositions réglementaires, des invariants urbains et des prescriptions obligatoires du dossier, le titulaire demeure responsable du parti architectural retenu, du système constructif, de la structure des bâtiments, de l'organisation intérieure des volumes et des solutions techniques proposées.

7.2. Niveau de livraison

Les cellules commerciales et de services sont livrées closes et couvertes, à l'état brut, fluides en attente, conformément au cahier des limites de prestations techniques annexé au présent règlement. Le second œuvre, les aménagements intérieurs et les finitions sont réalisés ultérieurement, afin de permettre leur adaptation aux activités effectivement transférées ou installées.

L'équipement de santé est livré en finition complète, prêt à l'usage, conformément au programme technique détaillé annexé au présent règlement.

7.3. Prix d'acquisition des volumes

Le prix d'acquisition des volumes est proposé par le candidat. Il ne peut excéder, hors taxes et par mètre carré de surface de plancher livrée, 1 800 € pour les cellules commerciales et de services et 3 200 € pour l'équipement de santé. Ces montants constituent des prix plafonds, qui ne peuvent faire l'objet d'aucune négociation.

Le prix est apprécié, au titre du critère prix défini à l'article 14, au regard du coût net de l'opération pour la SPL AGATE, soit la différence entre le prix d'acquisition des volumes et le prix de cession des charges foncières.

Pour la notation du critère prix, le prix d'acquisition des volumes est calculé sur les surfaces de référence fixées au présent règlement, indépendamment de toute réduction des surfaces proposée par le candidat, sous réserve du respect des exigences minimales définies à l'article 15. Toute offre qui ne respecte pas ces exigences est traitée selon le régime des offres irrégulières. La tolérance prévue pour la livraison ne modifie ni les surfaces de référence utilisées pour la notation ni les exigences minimales ; ses modalités et conséquences financières sont définies dans les promesses VEFA.

Avis du service des Domaines

La SPL AGATE sollicite l'avis du service des Domaines sur la valeur des volumes objet de l'acquisition, au regard de leur consistance, de leurs surfaces, de leur destination, de leur niveau de finition et de leurs conditions de livraison. Cet avis est recueilli avant toute décision d'attribution et tout engagement contractuel de la SPL AGATE.

L'avis du service des Domaines constitue un élément d'appréciation de la valeur des volumes. Il ne constitue pas un critère distinct de jugement des offres, ne modifie pas les plafonds publiés et ne peut donner lieu, après remise des offres, à l'introduction d'un nouveau plafond, d'une nouvelle méthode de notation ou d'une demande de révision du prix adressée à un seul candidat.

Les plafonds et les modalités financières de la consultation doivent être arrêtés avant sa publication. Une fois la consultation lancée, ils ne peuvent être modifiés au cours de l'analyse des offres. Une modification régulièrement portée à la connaissance de tous les candidats avant la remise des offres peut, le cas échéant, relever du régime légal applicable aux modifications des documents de la consultation et conduire à une prolongation appropriée du délai de remise des offres ; elle ne constitue pas une faculté de révision des règles pendant l'analyse des offres en application de l'article R. 2151-4 du code de la commande publique.

Si l'avis du service des Domaines reçu après la remise des offres révèle un écart substantiel qui ne peut être justifié ou traité sans altérer les conditions de la concurrence, la SPL AGATE examine les suites procédurales appropriées, pouvant aller jusqu'à une déclaration sans suite et une nouvelle consultation.

7.4. Maîtrise d'ouvrage

Le titulaire conserve la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble immobilier, y compris des volumes vendus en l'état futur d'achèvement, jusqu'à leur achèvement.

7.5. Droits du maître d'œuvre

Le candidat produit l'engagement de son maître d'œuvre d'autoriser par avance les adaptations, modifications ou arrangements de l'ouvrage rendus strictement nécessaires par l'affectation des volumes aux activités appelées à s'y installer, ainsi que par les travaux de second œuvre réalisés ultérieurement dans les cellules livrées à l'état brut.

7.6. Projets d'actes

Le dossier de la phase offre, transmis aux candidats admis avec la lettre d'invitation à présenter une offre, comprend un projet de promesse de vente des charges foncières, assortie des charges résultant de la présente consultation, et un projet de promesse de vente en l'état futur d'achèvement des volumes. Les actes définitifs sont conclus en la forme notariée.

Ces projets d'actes mettent en œuvre les stipulations essentielles suivantes, arrêtées dès la publication de la présente consultation :

- le prix de cession des charges foncières et le prix d'acquisition des volumes, ce dernier dans la limite des prix plafonds fixés à l'article 7.3 ;

- le paiement du prix des volumes par acomptes, sur la base de constats contradictoires d'avancement des travaux, le solde étant réglé à la livraison, dans les conditions de l'article 20 ;
- des conditions suspensives limitativement énumérées, la précommercialisation ne pouvant conditionner que la cession des charges foncières, dans les conditions de l'article 7.7 ;
- les délais de réitération des actes en la forme authentique et l'indemnité d'immobilisation ;
- la garantie financière d'achèvement, les assurances construction et les garanties légales attachées à la vente d'immeuble à construire ;
- les pénalités applicables en cas de retard dans la livraison des volumes ;
- l'articulation entre la vente des charges foncières et la vente en l'état futur d'achèvement des volumes, notamment les conséquences de la résolution ou de la caducité de l'un des actes sur l'autre, le sort du terrain et des constructions engagées, les restitutions et les garanties ;
- et la faculté de substitution de l'acquéreur prévue à l'article 22.

7.7. Précommercialisation des surfaces

Le candidat présentera sa stratégie de commercialisation et indiquera le niveau de pré commercialisation qu'il considère nécessaire à la sécurisation de son programme, ainsi que la nature des engagements qu'il entend obtenir des futurs occupants.

Ces éléments seront examinés au titre de la faisabilité économique et du calendrier de l'opération. Ils pourront, après mise au point avec le lauréat, être traduits dans la promesse de vente foncière par des conditions adaptées à la sécurisation du projet.

Le seuil de précommercialisation ne peut conditionner l'acquisition des volumes par la SPL AGATE, qui résulte du marché.

8) Documents cadres

Les projets devront respecter les dispositions législatives et réglementaires applicables, notamment le Plan local d'urbanisme de la commune d'Arles, le Plan de prévention du risque inondation, les servitudes d'utilité publique et les autres réglementations applicables aux programmes proposés.

Les îlots A et D1 sont situés, à la date de la consultation, dans le secteur UVb du Plan local d'urbanisme.

Les fiches de lots et le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales précisent les objectifs et orientations du projet urbain. Leur portée dépend de la qualification donnée à chacune de leurs dispositions :

- les prescriptions et invariants obligatoires doivent être respectés ;
- les objectifs programmatiques définissent les résultats attendus, selon des modalités proposées par le candidat ;
- les préconisations correspondent à des solutions fortement attendues, auxquelles le candidat peut proposer une adaptation dûment justifiée ;
- les recommandations, illustrations, simulations, axonométries et schémas de principe ont pour objet d'éclairer la conception et ne présentent pas, par eux-mêmes, de caractère impératif.

Les candidats peuvent proposer des adaptations aux orientations non obligatoires. Ces adaptations devront être clairement identifiées, argumentées et compatibles avec les objectifs du NPNRU, les invariants du programme ainsi qu'avec la cohérence urbaine, architecturale, paysagère et fonctionnelle du projet d'ensemble.

Aucune adaptation ne peut déroger aux règles d'urbanisme, aux servitudes ou aux prescriptions expressément qualifiées d'obligatoires, sauf faculté d'adaptation expressément prévue par le document concerné.

Les figures, extraits de plans et illustrations insérés dans le corps du présent règlement sont fournis à titre d'information et n'ont pas de portée contraignante. La portée obligatoire résulte exclusivement des annexes expressément qualifiées comme telles, en particulier des fiches de lots, du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, du programme technique de l'équipement de santé, du cahier des limites de prestations et des documents d'urbanisme applicables.

9) Planning prévisionnel du projet de construction

Etape	Période
Phase de candidature	Octobre – novembre 2026
Phase d'offre	Décembre 2026 – janvier 2027
Phase de négociation	Janvier – février 2027
Désignation de l'opérateur	Mars 2027
Signature de la promesse de vente	Avril 2027
Dépôt du PC	Juin 2027
Signature de l'acte de vente	Janvier 2028
Démarrage du chantier	Janvier 2028
Livraison Rez de chaussée clos couvert	mi-2029
Livraison de l'ensemble	Décembre 2029
Transfert des commerces et du cabinet médical	1er Semestre 2030

La SPL AGATE ne signera ni le marché ni la promesse de vente des charges foncières avant l'approbation de l'avenant au traité de concession consacrant le portage de l'immobilier commercial et, le cas échéant, l'intervention de la délibération du concédant prise au vu de l'avis du service des Domaines. Les candidats en sont expressément informés et ne peuvent se prévaloir d'aucun droit ni d'aucune indemnité en cas de retard ou d'absence d'approbation de cet avenant ou d'intervention de cette délibération, sous réserve des règles de responsabilité applicables.

C. MODALITES DE LA CONSULTATION

10) Nature et déroulement de la procédure

Procédure applicable

La présente consultation est une procédure avec négociation, procédure formalisée conduite en application des articles L. 2124-3 et R. 2124-3, 3° du code de la commande publique, selon les modalités prévues aux articles R. 2161-12 et suivants du même code.

Le recours à cette procédure est justifié par les prestations de conception architecturale, fonctionnelle et technique effectivement demandées pour les programmes immobiliers mixtes des îlots A et D1, en ce compris les volumes commerciaux, de services et de santé acquis par la SPL AGATE en l'état futur d'achèvement.

Le dossier de consultation appelle les candidats à concevoir chacun de ces deux ensembles immobiliers dans sa globalité, notamment sur l'implantation des constructions, leur volumétrie et leur composition architecturale, comprenant les programmes de logements et les programmes d'activités.

La conception de ces volumes doit en assurer l'autonomie fonctionnelle et tenir compte de leur insertion dans les immeubles concernés, notamment de leurs interfaces avec les autres fonctions en matière de structure, d'enveloppe, d'accès, de circulations, de réseaux, d'équipements et de livraison.

Les candidats présentent un parti d'ensemble permettant d'apprécier la cohérence de ces interfaces et le bon fonctionnement des volumes acquis par la SPL AGATE.

Le titulaire demeure responsable de la conception et de la réalisation des ouvrages qui lui incombent en vertu des documents de la consultation et des actes contractuels.

La valeur estimée du marché est appréciée au regard de la valeur globale de l'opération, estimée entre 18 et 20 millions d'euros hors taxes, conformément à l'article R. 2121-5 du code de la commande publique. Elle excède le seuil européen applicable aux marchés publics de travaux.

La consultation se déroule en deux phases :

- une phase de candidature, à l'issue de laquelle la SPL AGATE sélectionne les candidats admis à présenter une offre, dans les conditions de l'article 12 ;
- une phase d'offre, comprenant la remise d'offres initiales, une éventuelle négociation et la remise d'offres finales, dans les conditions des articles 13 à 15.

Principes de la consultation

La SPL AGATE veille, pendant toute la consultation, au respect :

- de l'égalité de traitement entre les candidats ;
- de la transparence et de la traçabilité des échanges ;
- de la confidentialité des informations remises ;
- de l'impartialité des personnes participant à l'analyse et à la sélection ;
- et des règles qu'elle a elle-même définies dans le présent règlement.

Absence d'allotissement

1. Absence de prestations distinctes au sein de chaque ensemble immobilier – Article L. 2113-10 du code de la commande publique

La SPL AGATE a examiné la possibilité de distinguer, au sein de chacun des ensembles immobiliers des îlots A et D1, les prestations nécessaires à la réalisation des volumes d'activités destinés à lui être cédés en l'état futur d'achèvement de celles nécessaires à la réalisation du reste du bâtiment.

Les volumes concernés, bien qu'individualisés juridiquement par un état descriptif de division en volumes, constituent le rez-de-chaussée des bâtiments réalisés par le titulaire.

Ils partagent avec ces bâtiments leurs fondations, leur structure, leur enveloppe et leurs réseaux principaux.

Leur individualisation juridique organise la propriété des volumes ; elle ne caractérise pas un ensemble autonome de travaux pouvant être exécuté indépendamment de l'immeuble dont ils font partie.

Le titulaire réalise l'ensemble immobilier sous sa maîtrise d'ouvrage ; la SPL AGATE acquiert les seuls volumes d'activités définis au dossier de consultation, et non les logements.

Au sein de chacun des deux ensembles immobiliers, l'objet du marché ne permet donc pas d'identifier des prestations distinctes correspondant à la réalisation autonome des volumes d'activités acquis par la SPL AGATE.

Il en va de même des finitions et équipements de l'équipement de santé, livré prêt à l'usage : réalisés à l'intérieur d'un volume vendu en l'état futur d'achèvement et avant sa livraison, ils relèvent de la maîtrise d'ouvrage du titulaire et des garanties attachées à la vente ; leur dévolution à un autre opérateur conduirait à faire intervenir un second constructeur dans un ouvrage non encore livré.

Leur dévolution séparée n'est donc pas possible.

2. Regroupement des îlots A et D1 – Article L. 2113-11, 2° du code de la commande publique

Pour le regroupement des îlots A et D1, la SPL AGATE retient le cas prévu au 2° de l'article L. 2113-11 du code de la commande publique : la dévolution en lots séparés risquerait de rendre l'exécution des prestations techniquement difficile et financièrement plus coûteuse.

À l'échelle des deux îlots, la nécessité de conduire de façon coordonnée sa stratégie commerciale « Place du Marché », dont elle assure le portage immobilier commercial, implique de ne pas allotir les prestations.

Le pôle d'entrée de quartier est nettement plus attractif et sa séparation avec l'îlot cœur de quartier rendrait complexe la commercialisation de ce dernier avec un risque sérieux de n'obtenir aucune offre le concernant.

En outre, la démolition du centre commercial existant et le transfert des commerçants en activité vers les nouveaux locaux font partie de l'opération.

Cette organisation appelle une coordination des surfaces, de leur libération et de leur livraison, ainsi que des conditions d'installation des commerçants.

Les locaux commerciaux et de services étant livrés clos et couverts, à l'état brut, fluides en attente, leur mise à disposition doit également s'articuler avec les étapes ultérieures d'installation.

Enfin, le calendrier prévisionnel prévoit notamment le démarrage du chantier en janvier 2028, la livraison de l'ensemble immobilier en décembre 2029 et le transfert des commerces et du cabinet médical au premier semestre 2030.

Dans ce contexte, l'exécution du marché par deux titulaires distincts ferait peser un risque de difficulté technique de coordination non négligeable, notamment pour articuler les interfaces et les échéances de libération, de livraison et d'installation.

Au demeurant, une telle organisation est de nature à entraîner des surcoûts de coordination, d'interfaces, d'études, d'assurances et de gestion des échéances.

Pour l'ensemble de ces raisons, la SPL AGATE a décidé de ne pas allouer le marché, sur le fondement du 2° de l'article L. 2113-11, en raison des risques de difficulté technique et de surcoût financier liés à la dévolution séparée des deux îlots.

Portée et durée de validité des offres

Les offres remises engagent leurs auteurs. Les projets de promesses annotés par les candidats font partie intégrante de leur offre.

La durée de validité des offres finales est de deux cent quarante jours à compter de la date limite de remise des offres finales. Lorsque le marché est attribué sur la base des offres initiales, ce délai court à compter de la date limite de remise des offres initiales.

L'attribution est suivie d'une mise au point du marché et des actes, dans les conditions de l'article R. 2152-13 du code de la commande publique. Cette mise au point ne peut remettre en cause les caractéristiques essentielles de l'offre ni les conditions de la mise en concurrence.

Modification du dossier de consultation

La SPL AGATE peut apporter des modifications au dossier de consultation au plus tard dix jours calendaires avant la date limite de remise des dossiers.

Les modifications sont portées simultanément à la connaissance de l'ensemble des candidats par l'intermédiaire de la plateforme électronique utilisée pour la consultation. Les candidats doivent établir leur candidature ou leur offre sur la base du dossier ainsi modifié.

Lorsqu'une modification présente une incidence significative sur la programmation, la conception, le montage économique ou les conditions de remise des candidatures ou des offres, la SPL AGATE reporte la date limite de remise des dossiers afin de laisser aux candidats un délai raisonnable pour adapter leur réponse.

Si la date limite est reportée, les délais prévus au présent règlement sont appréciés par rapport à la nouvelle date.

Questions des candidats

Les candidats peuvent demander à la SPL AGATE toute précision utile à la compréhension du projet ou à l'établissement de leur candidature ou de leur offre.

Les questions doivent être adressées exclusivement par l'intermédiaire de la plateforme électronique, au plus tard quinze jours calendaires avant la date limite de remise des dossiers.

Les réponses présentant un intérêt général sont communiquées, sous une forme anonymisée, à l'ensemble des candidats ayant retiré le dossier. Elles sont réputées faire partie des documents de la consultation.

La SPL AGATE s'efforce de communiquer ses réponses au plus tard huit jours calendaires avant la date limite de remise des dossiers. Lorsque la réponse intervient plus tardivement et qu'elle est susceptible d'avoir une incidence significative sur les propositions, la date limite est reportée.

Seules les informations communiquées officiellement par la SPL AGATE sur la plateforme sont opposables dans le cadre de la consultation. Les échanges informels avec les partenaires, assistants ou membres des collectivités ne peuvent modifier le dossier ni engager la SPL AGATE.

Candidat individuel et groupement

La candidature peut être présentée par un opérateur unique ou par un groupement constitué pour les besoins de l'opération.

Aucune forme juridique particulière n'est imposée au stade de la consultation. Le groupement désigne toutefois un mandataire chargé :

- de représenter l'ensemble de ses membres ;
- de transmettre le dossier ;
- de recevoir les correspondances ;
- de coordonner les réponses ;
- et d'assurer la cohérence de la candidature et de l'offre.

La candidature identifie précisément le rôle et les engagements de chacun des membres du groupement.

La composition du groupement et de l'équipe de conception ne peut être modifiée après la date limite de remise des dossiers sans l'accord préalable et écrit de la SPL AGATE. Une modification ne pourra être admise que si elle est justifiée et si elle ne remet pas en cause :

- les capacités ayant permis l'admission de la candidature ;
- l'égalité de traitement entre les candidats ;
- la qualité de l'offre ;
- ou les conditions ayant déterminé son classement.

Le lauréat pourra proposer la constitution d'une société de projet destinée à acquérir le foncier et à porter l'opération. Cette société ne pourra se substituer au candidat qu'après acceptation de la SPL AGATE et sous réserve de garanties appropriées de la part du candidat, de ses associés ou de sa société mère.

Frais exposés par les candidats

Les frais d'étude, de conception, d'établissement et de présentation des candidatures et offres sont supportés par les candidats.

Aucune prime ou indemnité de participation n'est prévue au titre de la présente consultation.

La remise des documents graphiques et des études demandées ne confère toutefois à la SPL AGATE aucun droit d'exploitation des offres au-delà des besoins de leur analyse, de leur présentation aux instances de gouvernance et de leur archivage, dans les conditions précisées à l'article 18.

La présente clause ne fait pas obstacle à l'application des règles de responsabilité susceptibles de résulter d'une faute commise dans la conduite ou la rupture des négociations. Les négociations précontractuelles demeurent libres, mais doivent être conduites de bonne foi.

11) Modalités de remise des dossiers

Date limite

Les dates limites de remise sont fixées comme suit :

Candidatures : le 16/11/2026 à 12 heures.

Offres initiales : à la date fixée par la lettre d'invitation à présenter une offre.

Seuls les dossiers transmis avant la date et l'heure limites pourront être examinés. Le traitement des pièces manquantes, imprécises ou incomplètes s'effectue dans les conditions prévues à l'article 14 du présent règlement.

Transmission électronique

Les dossiers sont transmis par voie électronique sur la plateforme accessible à l'adresse suivante :

<https://www.marches-publics.info>

Les candidats doivent respecter les prérequis et conditions techniques de la plateforme, notamment en ce qui concerne :

- les formats de fichiers acceptés ;
- leur taille maximale ;
- leur dénomination ;
- leur classement ;
- et le contrôle des programmes malveillants.

Il appartient à chaque candidat d'anticiper le temps nécessaire au dépôt de son dossier et de vérifier la réception de l'accusé électronique confirmant son enregistrement.

En cas de dépôts successifs, le dernier dépôt complet reçu avant l'échéance se substitue aux précédents. Le candidat doit donc veiller à ce que ce dernier dépôt comprenne l'intégralité des pièces qu'il entend remettre.

La remise des supports matériels ne constitue pas une condition de recevabilité de l'offre, laquelle s'apprécie au seul regard du dépôt électronique.

Signature des documents

La signature électronique qualifiée du dossier n'est pas exigée au stade de la consultation.

La lettre de candidature, le cadre de l'offre financière et les engagements expressément identifiés dans le dossier doivent toutefois être datés et signés par une personne habilitée à représenter le candidat ou le groupement. Une signature manuscrite numérisée ou une signature électronique simple peut être admise pour les besoins de la consultation.

Les actes fonciers et contractuels définitifs seront signés ultérieurement selon les formes et niveaux de signature requis pour chacun d'eux.

Copie de secours

Le candidat peut transmettre une copie de secours de son dossier électronique.

Cette copie doit parvenir avant la date et l'heure limites à l'adresse suivante :

**SPL AGATE
19 rue Trajan
CS 50021
30035 Nîmes Cedex 1**

Elle est remise contre récépissé ou adressée par un moyen permettant d'en établir la date de réception.

L'enveloppe comporte la mention :

**MARCHÉ PUBLIC DE TRAVAUX – NPNRU BARRIOL
ÎLOTS A ET D1
Nom du candidat
COPIE DE SECOURS – NE PAS OUVRIR**

La copie de secours ne sera ouverte qu'en cas d'impossibilité avérée d'accéder au dossier électronique, de corruption des fichiers, de présence d'un programme malveillant ou de dysfonctionnement technique empêchant l'exploitation du dépôt.

Langue et monnaie

Les dossiers sont rédigés en langue française.

Les documents établis dans une autre langue doivent être accompagnés d'une traduction en français permettant leur compréhension et leur analyse.

Les données financières sont exprimées en euros. Le candidat précise le régime fiscal retenu, notamment le traitement de la taxe sur la valeur ajoutée, des droits et des frais liés à l'acquisition foncière.

Supports graphiques matériels

En complément de la transmission électronique, et uniquement à titre de support de présentation, le candidat admis à présenter une offre remet pour chaque îlot un panneau rigide au format A0 et un album reproductible au format A3.

Ces supports sont transmis à l'adresse de la SPL AGATE dans le délai fixé pour la remise des offres.

Ils sont placés sous emballage portant la mention :

MARCHÉ PUBLIC DE TRAVAUX – NPNRU BARRIOL
ÎLOT A ou ÎLOT D1
Nom du candidat
SUPPORTS GRAPHIQUES – NE PAS OUVRIR

Les supports matériels ne remplacent pas les fichiers numériques correspondants.

Les modalités de restitution ou de destruction des supports des candidats non retenus sont précisées à l'article 18.

12)Composition du dossier de candidature

Le dossier de candidature a pour objet de permettre à la SPL AGATE de vérifier que le candidat présente les capacités et garanties nécessaires pour conduire l'opération.

Identification du candidat et de l'équipe

Le candidat remet :

- une lettre de candidature identifiant l'opérateur ou chacun des membres du groupement ;
- les coordonnées de l'interlocuteur désigné pour la consultation ;
- une présentation de l'organisation du groupement et de la répartition des missions ;
- l'identification du promoteur mandataire ;
- l'identification de l'architecte et des principaux membres de l'équipe de conception ;
- le cas échéant, l'identification de la société mère ou des associés appelés à garantir l'opération.

Situation juridique

Pour chaque opérateur membre du candidat, sont remis :

- un extrait d'immatriculation récent ou tout document équivalent ;
- les statuts lorsque leur production est utile à la compréhension de la gouvernance ou des pouvoirs ;
- les pouvoirs de la personne habilitée à engager l'entité ;
- en cas de groupement, le mandat donné au mandataire ;
- le formulaire DC1 ou équivalent, comportant une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat n'entre dans aucun des cas d'exclusion prévus aux articles L. 2141-1 à L. 2141-5 et L. 2141-7 à L. 2141-11 du code de la commande publique ;
- le formulaire DC2 ou équivalent ;
- une déclaration relative aux éventuels conflits d'intérêts connus avec la SPL AGATE, les concédants ou les personnes participant à la consultation.

Lorsque le candidat ou l'un de ses membres fait l'objet d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, il produit les décisions lui permettant de poursuivre son activité et expose les conditions dans lesquelles il sera en mesure de réaliser l'opération.

Une entité faisant l'objet d'une liquidation judiciaire ou ayant cessé son activité ne pourra être admise.

Capacité économique et financière

Le candidat produit :

- son chiffre d'affaires global et son chiffre d'affaires relatif aux activités de promotion ou de montage immobilier au cours des trois derniers exercices disponibles ;
- les comptes annuels approuvés des trois derniers exercices ou les documents équivalents ;
- une présentation de ses fonds propres et de sa structure financière ;
- une note exposant sa capacité à financer les études, l'acquisition foncière et la réalisation du programme ;
- tout courrier bancaire, engagement d'actionnaire ou document de nature à conforter la crédibilité du financement envisagé.

Lorsque le candidat s'appuie sur les capacités financières d'une société mère, d'un associé ou d'un tiers, il produit un engagement écrit de mise à disposition de ces capacités pour toute la durée nécessaire à l'opération.

Pour une entité récemment créée ne disposant pas de trois exercices, les informations sont fournies depuis sa création et complétées par les garanties de ses associés ou sociétés apparentées.

Capacités techniques et professionnelles

Le candidat présente :

- les moyens humains affectés à l'opération ;
- l'organisation de l'équipe de projet ;
- les compétences mobilisées en promotion immobilière, architecture, urbanisme, paysage, environnement, ingénierie, financement et commercialisation ;
- trois références significatives de l'opérateur portant sur des opérations réalisées ou en cours au cours des cinq dernières années ;
- les références significatives de l'architecte et des principaux concepteurs.

Chaque référence précise notamment :

- le nom et la localisation de l'opération ;
- l'identité du maître d'ouvrage ;
- la nature et la mixité du programme ;
- la surface de plancher ;
- l'assiette foncière ;
- le montant de l'investissement ou des travaux ;
- le calendrier de réalisation ;
- le rôle effectivement exercé par le membre concerné ;
- et, lorsque cela est pertinent, les conditions de commercialisation et de livraison.

Assurances

Le candidat produit les attestations d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité pour les membres de l'équipe concernés.

Les concepteurs et professionnels soumis à une obligation d'assurance décennale produisent leurs attestations correspondantes.

Le promoteur précise les assurances et garanties qu'il s'engage à souscrire au stade approprié de l'opération, notamment les assurances dommages-ouvrage et constructeur non-réalisateur ainsi que les garanties d'achèvement éventuellement applicables.

Appui sur les capacités d'un tiers

Lorsqu'un candidat se prévaut des moyens ou capacités d'une personne qui n'est pas membre du groupement, il produit :

- les renseignements permettant d'apprécier les capacités de cette personne ;
- et son engagement écrit de mettre effectivement les moyens concernés à la disposition du candidat.

Niveaux minimaux de capacité

Ne sont admises à la comparaison prévue au présent article que les candidatures satisfaisant cumulativement aux niveaux minimaux de capacité suivants :

- Disposer d'une expérience pertinente, établie par au moins une référence portant sur un programme mixte associant des logements et des locaux de commerces ou d'activités en rez-de-chaussée, achevée au cours des cinq dernières années ou en cours d'exécution. Plusieurs références distinctes peuvent être prises en compte lorsqu'elles démontrent, appréciées dans leur ensemble, une expérience équivalente au regard de la nature et de la complexité de l'opération. Lorsqu'en raison de sa date de création, le candidat ne peut produire une telle référence, il peut établir son expérience et ses capacités par tout moyen approprié, notamment au moyen des références et de l'expérience des personnes clés mobilisées pour l'exécution de l'opération.
- Produire un document émanant d'un établissement financier ou d'un garant attestant que le candidat est susceptible d'obtenir une garantie financière d'achèvement pour une opération d'une ampleur comparable à celle de la présente consultation.

Sélection des candidats admis à présenter une offre

Après vérification des motifs d'exclusion et du respect des exigences minimales de capacité indiquées dans les documents de la consultation, les candidatures recevables sont comparées, aux seules fins de sélectionner les candidats admis à présenter une offre, au regard des critères objectifs et non discriminatoires suivants :

- les capacités économiques et financières du candidat, appréciées au vu des justificatifs demandés dans les documents de la consultation et au regard du volume et des risques du marché ;
- les capacités techniques et professionnelles du candidat ainsi que la pertinence de ses références au regard de la nature, de l'échelle et de la complexité du programme, notamment de son caractère mixte et des enjeux de conception et d'intégration. Il n'est pas exigé de référence strictement identique ;
- les compétences, qualifications et expériences des membres de l'équipe de conception que le candidat prévoit d'affecter à l'exécution du marché.

La comparaison est effectuée sans pondération chiffrée, sur la base exclusive de ces critères et des renseignements et justificatifs expressément demandés dans les documents de la consultation.

Elle donne lieu à un classement des candidatures recevables.

La SPL AGATE prévoit d'admettre au minimum trois et au maximum cinq candidats.

Si plus de cinq candidats satisfont aux exigences de capacité, les cinq mieux classés sont admis.

Si trois à cinq candidats y satisfont, ils sont tous admis.

Si moins de trois candidats y satisfont, la SPL AGATE peut poursuivre la procédure avec les seuls candidats concernés.

Les candidats admis reçoivent une lettre d'invitation à présenter une offre, accompagnée du dossier de la phase offre, comprenant notamment les projets d'actes mentionnés à l'article 7.6.

13) Composition de l'offre

Seuls les candidats admis à l'issue de la phase de candidature remettent une offre, dans le délai et selon les modalités fixées par la lettre d'invitation.

L'offre porte indivisiblement sur les deux îlots. Elle présente distinctement, pour chacun d'eux, la programmation, le projet architectural, les volumes vendus à la SPL AGATE et les éléments financiers, ainsi qu'une présentation consolidée du montage et du calendrier d'ensemble.

Note de synthèse

Le candidat remet une note de synthèse présentant :

- sa compréhension des enjeux du NPNRU ;
- le parti général de son projet ;
- les éléments différenciants de son offre ;
- son organisation ;
- les principales conditions de faisabilité ;
- et les éventuels points de vigilance identifiés.

Programmation proposée

Le candidat présente notamment :

- les surfaces de plancher par destination ;
- le nombre et la typologie des logements ;
- les surfaces commerciales, de services et d'activités ;
- le nombre, la configuration et la modularité des cellules ;
- les stationnements associés ;
- les locaux et équipements communs ;
- les espaces extérieurs privatifs ou collectifs ;
- et les éventuelles adaptations proposées par rapport aux orientations de référence.

Les adaptations ou variantes sont identifiées dans un tableau spécifique précisant :

- la disposition concernée ;
- la solution proposée ;

- sa justification ;
- ses incidences fonctionnelles, techniques, réglementaires et financières.

Projet urbain, architectural, paysager et environnemental

Le candidat expose :

- l'insertion du projet dans le quartier et dans le plan guide ;
- le traitement des interfaces avec les espaces publics ;
- l'implantation, la volumétrie et les hauteurs ;
- le fonctionnement des accès et des flux ;
- la qualité d'usage des logements et locaux d'activités ;
- les principes constructifs envisagés ;
- les mesures d'adaptation au changement climatique ;
- la prise en compte du confort d'été ;
- la gestion de l'eau et du risque d'inondation ;
- les choix de matériaux ;
- la performance énergétique et environnementale ;
- et les principes de végétalisation.

Le candidat conserve la responsabilité de la conception et des solutions constructives proposées. Les éléments remis doivent être suffisamment précis pour permettre l'analyse, sans constituer un dossier de projet définitif.

Note environnementale

Le candidat remet une note environnementale spécifique présentant et justifiant, pour chacun des deux îlots, les solutions proposées au regard des éléments appréciés au titre du critère de performance environnementale : choix, traçabilité, approvisionnement et acheminement des matériaux, dont les matériaux biosourcés ou issus du réemploi ; confort d'été et performance énergétique des ouvrages ; gestion de l'eau, perméabilité des sols et part des espaces de pleine terre ; végétalisation et mesures d'adaptation au changement climatique.

Stratégie commerciale

L'offre expose :

- la méthode de prospection des acquéreurs, locataires et occupants ;
- le calendrier de lancement de la commercialisation ;
- les conditions de réservation des logements et locaux d'activités ;
- le taux de précommercialisation que le candidat estime nécessaire avant l'acquisition définitive du foncier ou le démarrage des travaux ;
- les modalités de transfert ou d'installation des activités commerciales ;
- et les mesures prévues en cas de retard de commercialisation.

Cette stratégie est appréciée au titre de la faisabilité du programme. Elle intègre l'acquisition des volumes par la SPL AGATE dans les conditions prévues à l'article 7 et ne peut reposer sur aucun autre engagement d'acquisition ou de location de la SPL AGATE.

Montage juridique et financier

Le candidat présente :

- le véhicule juridique envisagé pour porter l'opération ;
- la répartition des responsabilités entre les membres de l'équipe ;
- le plan de financement ;
- le niveau de fonds propres mobilisé ;
- les financements bancaires envisagés ;
- les recettes prévisionnelles de commercialisation ;
- les principales hypothèses du bilan de promotion ;
- les conditions suspensives ou préalables qu'il estime nécessaires ;
- les garanties susceptibles d'être apportées par les associés ou la société mère ;
- et les principales mesures de gestion des risques.

Le bilan fait apparaître distinctement la recette résultant de la vente des volumes à la SPL AGATE, établie conformément à l'article 7.3, et démontre la soutenabilité de l'opération sur cette base.

Calendrier

Le candidat remet un calendrier détaillé comprenant :

- la mise au point du projet ;
- les études ;
- les autorisations administratives ;
- la commercialisation ;
- l'acquisition foncière ;
- le financement ;
- la préparation et l'exécution des travaux ;
- la livraison ;
- et l'installation des occupants.

Il identifie les dépendances avec :

- les procédures environnementales et foncières ;
- les démolitions ;
- les dévoiements de réseaux ;
- la viabilisation ;
- et les travaux d'espaces publics.

Offre financière

L'offre financière est présentée sur le cadre annexé au présent règlement, fourni au format Excel, formules apparentes, afin de permettre la vérification des calculs. Elle précise, pour chacun des deux îlots puis de manière consolidée :

- le prix proposé pour l'acquisition des charges foncières, en valeur globale et rapporté aux surfaces de plancher par destination ;
- le prix d'acquisition des volumes, proposé dans la limite des prix plafonds fixés à l'article 7.3, calculé sur les surfaces de référence et sur les surfaces proposées ;
- le coût net en résultant pour la SPL AGATE ;
- le régime fiscal retenu, notamment au regard de la taxe sur la valeur ajoutée, des droits et des frais ;
- la date de valeur des prix et les modalités d'actualisation proposées ;
- les conditions de versement d'une indemnité d'immobilisation ;
- les hypothèses de surface et les éventuels mécanismes d'ajustement ;
- et l'ensemble des conditions susceptibles d'avoir une incidence sur les prix.

Projets d'actes annotés

Le candidat remet le projet de promesse de vente des charges foncières et le projet de promesse de vente en l'état futur d'achèvement des volumes, annotés ou amendés, au format PDF et au format Word. Les modifications sont apportées en marques de révision apparentes, sans commentaire en marge ; les commentaires figurent en encadré sous la modification proposée.

Les modifications proposées ne peuvent porter sur les exigences minimales définies à l'article 15. Leur pertinence et la répartition des risques qui en résulte sont appréciées au titre du critère relatif au montage juridique, financier et contractuel.

Garanties d'exécution

Le candidat présente le projet de garantie financière d'achèvement et d'assurances construction, notamment dommages-ouvrage et responsabilité civile décennale, ainsi que les garanties proposées au titre de la vente en l'état futur d'achèvement des volumes.

Documents graphiques

Pour chaque îlot, le candidat remet au minimum :

- un plan masse au 1/200 ;
- les plans permettant de comprendre la distribution et le fonctionnement général du programme ;
- les coupes et façades utiles ;
- une perspective depuis l'angle nord-est de l'îlot A ;
- une perspective depuis l'angle sud-est de l'îlot D1 ;
- un schéma des accès, stationnements, livraisons et flux ;
- et un schéma des interfaces avec les futurs espaces publics.

Les documents sont remis sous forme numérique ; l'album A3 et le panneau A0 par îlot constituent de simples supports de présentation, dans les conditions de l'article 11.

14)Examen des candidatures et analyse des offres

Examen des candidatures

La SPL AGATE vérifie que chaque candidat présente les capacités et garanties nécessaires pour conduire l'opération.

L'examen porte notamment sur :

- la solidité juridique et organisationnelle du candidat ;
- sa capacité économique et financière ;
- son expérience de programmes comparables ;
- la qualité et la complémentarité de son équipe ;
- et la disponibilité effective des moyens annoncés.

Les candidatures sont examinées au regard des critères de sélection définis à l'article 12. L'appréciation portée sur les candidatures n'est pas additionnée à la notation des offres.

Lorsque des pièces sont manquantes, imprécises ou incomplètes, la SPL AGATE peut inviter les candidats concernés à les compléter dans un délai identique.

Cette faculté :

- ne constitue pas une obligation ;
- ne permet pas de présenter une candidature entièrement nouvelle ;
- ne permet pas de modifier substantiellement la composition du candidat ;
- et ne peut conduire à une rupture d'égalité entre les participants.

La SPL AGATE peut également demander tout justificatif utile pour vérifier l'exactitude des déclarations produites.

Une candidature peut être écartée lorsqu'elle ne permet pas d'établir que le candidat dispose des capacités nécessaires, lorsqu'elle contient des informations inexacts ou lorsque le candidat ne produit pas les compléments demandés dans le délai imparti.

Régularité, acceptabilité et caractère approprié des offres

Les offres inappropriées au sens du code de la commande publique sont éliminées.

Les offres irrégulières ou inacceptables peuvent être admises à la négociation et devenir régulières ou acceptables à l'issue de celle-ci, à condition de ne pas être anormalement basses, conformément à l'article R. 2152-1 du code de la commande publique. À l'issue de la négociation, les offres qui demeurent irrégulières ou inacceptables sont éliminées.

Est notamment irrégulière l'offre qui ne porte pas sur les deux îlots, qui méconnaît une exigence minimale définie à l'article 15 ou une prescription expressément qualifiée d'obligatoire, ou qui comporte des réserves rendant impossible sa comparaison avec les autres offres.

Le prix de cession des charges foncières constituant une recette pour la SPL AGATE, son niveau, même manifestement inférieur aux références du marché ou aux hypothèses du bilan, ne caractérise pas à lui seul une offre anormalement basse ; il peut justifier une demande de précisions sur les hypothèses retenues et la cohérence du bilan proposé. L'offre demeure toutefois appréciée globalement au regard du régime des offres anormalement basses prévu aux articles L. 2152-5, L. 2152-6 et R. 2152-3 à R. 2152-5 du code de la commande publique. Lorsque l'offre paraît anormalement basse, la SPL AGATE demande par écrit au soumissionnaire les précisions et justifications utiles sur sa composition. Elle la rejette si son caractère anormalement bas persiste et compromet la bonne exécution du marché, ou si les justifications établissent qu'elle méconnaît les obligations applicables en matière environnementale, sociale ou de droit du travail.

Critères d'attribution

Les offres sont appréciées globalement pour les deux îlots, sur un total de 100 points, selon les critères pondérés suivants :

Critère	Pondération
1. Prix — coût net pour la SPL AGATE	40
2. Qualité urbaine, architecturale, paysagère, technique et fonctionnelle	40
3. Performance environnementale (critère autonome)	10
4. Montage juridique, financier et contractuel	5
5. Calendrier, organisation et maîtrise opérationnelle	5
Total	100

Critère 1 — Prix (40 points)

Le critère prix est apprécié au regard du coût net de l'opération pour la SPL AGATE, correspondant à la différence entre le prix d'acquisition en VEFA des volumes commerciaux, de services et de santé et le prix de cession des charges foncières des îlots A et D1. Les montants sont exprimés hors taxes ; les droits, taxes et frais sont exclus du calcul et renseignés séparément dans le cadre de l'offre financière.

Pour chaque offre, le coût net est calculé selon la formule suivante :

$$\text{Coût net} = \text{prix d'acquisition des volumes en VEFA} - \text{prix de cession des charges foncières}$$

Le prix d'acquisition des volumes est déterminé en appliquant les prix unitaires proposés par le candidat aux surfaces de référence suivantes, indépendamment des surfaces proposées :

- îlot A : 450 m² de commerces et services et 250 m² d'équipement de santé ;
- îlot D1 : 1 050 m² de commerces et services.

Les prix unitaires proposés ne peuvent excéder les plafonds définis à l'article 7.3.

L'offre présentant le coût net le plus faible pour la SPL AGATE obtient la note maximale de 40 points. La note des autres offres diminue proportionnellement à l'écart entre leur coût net et ce coût net le plus faible, à raison d'un point par 50 000 € HT d'écart, calculé au prorata et non par tranches entières :

$$\text{Note} = 40 - [(\text{coût net de l'offre} - \text{coût net le plus faible}) / 50\,000]$$

La note ne peut être inférieure à zéro ; elle est arrondie au centième de point. Cette méthode s'applique à l'ensemble des offres évaluées, y compris lorsque le coût net est négatif.

Pour le classement d'attribution, le coût net le plus faible est déterminé parmi les offres finales, ou parmi les offres initiales en cas d'attribution sans négociation. La même méthode s'applique lors de toute phase de réduction du nombre d'offres en cours de négociation.

Critère 2 — Qualité urbaine, architecturale, paysagère, technique et fonctionnelle

Ce critère apprécie notamment :

- l'insertion urbaine et paysagère ;
- la qualité architecturale, la volumétrie et le traitement des façades ;
- le traitement des interfaces public-privé ;
- la qualité des espaces extérieurs ;

- la prise en compte du risque d'inondation ;
- la qualité d'usage des logements ;
- la qualité, la modularité et la fonctionnalité des cellules commerciales et de services ;
- la qualité fonctionnelle et technique de l'équipement de santé au regard du programme technique ;
- l'organisation des accès, des stationnements, des livraisons et des flux ;
- et l'organisation opérationnelle des travaux.

Le respect des prescriptions et de la qualité architecturale et technique attendue par la SPL AGATE sur cet emplacement stratégique est prioritaire. Ce critère est apprécié sur la base de la note méthodologique et des documents graphiques.

Critère 3 — Performance environnementale

Ce critère apprécie les performances environnementales des ouvrages proposés au regard des éléments suivants :

- le choix et la traçabilité des matériaux, le recours aux matériaux biosourcés ou issus du réemploi, ainsi que les impacts environnementaux liés à leur approvisionnement et à leur acheminement ;
- le confort d'été et la performance énergétique des ouvrages ;
- la gestion de l'eau, la perméabilité des sols et la part des espaces de pleine terre ;
- la végétalisation proposée et les mesures d'adaptation au changement climatique.

Ces éléments sont appréciés au regard des informations et justificatifs fournis dans la note environnementale remise au titre de l'offre. Les aspects architecturaux, fonctionnels et de qualité générale du projet relèvent du critère Qualité ; le présent critère porte sur les performances environnementales des solutions proposées.

Critère 4 — Montage juridique, financier et contractuel

Ce critère apprécie :

- la solidité du plan de financement ;
- le niveau de fonds propres et les garanties proposées ;
- la crédibilité du bilan et des hypothèses économiques, la rentabilité économique du projet et la capacité commerciale du candidat ;
- la robustesse des engagements contractuels, la pertinence des annotations apportées aux projets d'actes et la répartition des risques ;
- et la clarté des conditions suspensives.

Critère 5 — Calendrier, organisation et maîtrise opérationnelle

Ce critère apprécie :

- la crédibilité du calendrier ;
- l'identification du chemin critique ;
- la coordination avec les opérations publiques ;
- l'organisation de l'équipe ;
- et les moyens prévus pour respecter les échéances du NPNRU.

Méthode d'analyse et décision

L'analyse technique et financière est conduite par la SPL AGATE avec l'appui de ses conseils et des partenaires associés à la gouvernance du projet.

Un rapport présente :

- l'admission des candidatures ;
- l'analyse des offres ;
- les éventuelles demandes de clarification ;
- les résultats de la négociation ;
- et le classement proposé.

Le comité de sélection formule un avis motivé. La décision d'attribution est prise par l'organe compétent de la SPL AGATE, après accomplissement des validations prévues par le traité de concession.

15)Négociation

La SPL AGATE se réserve la possibilité d'attribuer le marché sur la base des offres initiales, sans négociation.

Elle peut également négocier avec les soumissionnaires les offres initiales et toutes les offres ultérieures, à l'exception des offres finales, dans les conditions prévues aux articles R. 2161-17 et suivants du code de la commande publique.

Elle peut, au cours de la négociation, réduire le nombre d'offres à négocier en appliquant les critères d'attribution, à condition que le nombre d'offres restant permette une concurrence réelle.

La négociation peut porter notamment sur :

- la programmation ;
- l'organisation urbaine et architecturale ;
- les interfaces avec les espaces publics ;
- le calendrier ;
- la stratégie de commercialisation ;
- le montage juridique et financier ;
- les conditions de la cession foncière ;
- le prix foncier ;
- les garanties ;
- et les conditions suspensives.

La négociation ne peut avoir pour effet de modifier :

- l'objet essentiel de la consultation ;
- le périmètre des îlots ;
- les invariants obligatoires ;
- les critères ou leur pondération ;
- ni les exigences minimales définies ci-après.

Exigences minimales

Les exigences minimales suivantes ne peuvent faire l'objet d'aucune négociation :

- une offre portant indivisiblement sur les deux îlots ;

- sur l'îlot A, un programme de logements locatifs sociaux et, sur l'îlot D1, un programme de logements ne relevant pas du locatif social ;
- la réalisation de volumes d'activité d'au moins 700 m² sur l'îlot A, dont 250 m² pour l'équipement de santé, et d'au moins 1 050 m² sur l'îlot D1 ;
- la livraison de l'équipement de santé en finition complète, conformément au programme technique détaillé ;
- les prix d'acquisition des volumes plafonnés à l'article 7.3 ;
- et le respect des prescriptions expressément qualifiées d'obligatoires par les fiches de lots, le CPAUPE et le règlement du plan local d'urbanisme.

La négociation peut se dérouler au moyen d'échanges écrits, de réunions ou d'auditions.

Les soumissionnaires admis à la négociation bénéficient :

- d'un délai identique pour répondre aux demandes communes ;
- du même niveau d'information sur les évolutions du dossier ;
- et d'une date commune de remise de leur offre finale.

Les questions propres à une offre peuvent naturellement différer, dès lors qu'elles tendent à en clarifier ou à en améliorer les caractéristiques sans favoriser indûment un candidat.

La SPL AGATE ne révèle à aucun candidat les solutions, prix, données financières ou informations confidentielles remis par un autre candidat.

À l'issue de la négociation, la SPL AGATE informe les soumissionnaires restant en lice de sa clôture et les invite à remettre une offre finale dans un délai commun. L'offre finale se substitue à l'offre initiale et ne peut plus être négociée.

Lorsque le soumissionnaire ne remet pas d'offre finale dans le délai imparti, sa dernière offre est prise en compte, sauf retrait exprès.

16) Calendrier prévisionnel de la consultation

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Étape	Échéance
Date limite de remise des candidatures	Lundi 16 novembre 2026 à 12 heures
Sélection des candidats et envoi des lettres d'invitation	Fin novembre 2026
Remise des offres initiales	Mi-janvier 2027
Négociation et remise des offres finales	Janvier – février 2027
Avis du comité de sélection et attribution	Mars 2027
Signature du marché, après expiration du délai de suspension et approbation de l'avenant au traité de concession	Avril 2027

Ce calendrier est indicatif.

Toute évolution significative est portée à la connaissance des candidats par l'intermédiaire de la plateforme électronique.

17) Mise au point du projet avant le dépôt du permis de construire

La désignation du lauréat ouvre une période de mise au point du projet et des actes fonciers. Elle ne transfère pas à la SPL AGATE la maîtrise d'ouvrage ou la responsabilité de la conception du programme immobilier.

Le lauréat demeure seul responsable :

- du parti architectural ;
- de la conception technique ;
- des études ;
- de la conformité réglementaire ;
- de l'obtention des autorisations propres à son projet ;
- et de la réalisation du programme.

Des ateliers de coordination sont organisés avec la SPL AGATE, ACCM, la commune d'Arles ainsi que les assistants et concepteurs du projet urbain.

Ces ateliers ont notamment pour objet :

- de vérifier la cohérence du projet développé avec l'offre retenue ;
- de préciser les interfaces avec les espaces publics ;
- d'assurer la coordination des accès, réseaux, niveaux, ouvrages et calendriers ;
- de vérifier la prise en compte des prescriptions réglementaires et des invariants du projet urbain ;
- et de préparer le dépôt du permis de construire.

Les observations formulées dans le cadre de ces ateliers :

- ne constituent pas une validation réglementaire du projet ;
- ne dispensent pas le lauréat de ses propres vérifications ;
- ne valent pas instruction ou décision sur la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- et ne peuvent avoir pour effet de modifier les caractéristiques des volumes acquis par la SPL AGATE au-delà de ce que prévoient les documents de la consultation et les projets d'actes.

La SPL AGATE et les concédants peuvent demander les adaptations strictement nécessaires :

- au respect des invariants annoncés ;
- à la cohérence avec le projet retenu ;
- à la conformité réglementaire ;
- ou au traitement des interfaces entre les emprises privées et publiques.

Toute évolution substantielle proposée par le lauréat par rapport à l'offre ayant déterminé son classement doit être préalablement portée à la connaissance de la SPL AGATE et justifiée.

Une modification remettant en cause l'économie, la qualité ou les caractéristiques essentielles de l'offre retenue peut entraîner la cessation de la mise au point et la reprise des échanges avec le candidat classé suivant.

Les ateliers de mise au point portent notamment sur la définition détaillée des volumes vendus à la SPL AGATE, dans le respect du programme technique de l'équipement de santé et du cahier des limites de prestations.

18) Issue de la consultation

Attribution, mise au point et signature

La SPL AGATE informe chaque soumissionnaire du résultat de la consultation par l'intermédiaire de la plateforme électronique.

Avant l'attribution, l'attributaire pressenti produit, dans le délai fixé par la SPL AGATE, les certificats et attestations prévus aux articles R. 2143-6 et suivants du code de la commande publique. À défaut, son offre est rejetée et le soumissionnaire classé immédiatement après lui est sollicité, conformément à l'article R. 2144-7 du même code.

La SPL AGATE procède avec l'attributaire à la mise au point du marché et des actes, dans les conditions de l'article R. 2152-13 du même code.

Le marché n'est signé qu'à l'expiration du délai de suspension prévu à l'article R. 2182-1 du même code, courant à compter de la notification aux soumissionnaires évincés du rejet de leur offre, et après approbation de l'avenant au traité de concession mentionné à l'article 9.

En cas d'échec de la mise au point, de retrait de l'attributaire ou d'absence de production des garanties demandées, la SPL AGATE peut se rapprocher du soumissionnaire classé immédiatement après lui.

Information des candidats non retenus

Les candidats et soumissionnaires non retenus sont informés du rejet de leur candidature ou de leur offre et des motifs de ce rejet, conformément à l'article L. 2181-1 du code de la commande publique.

Cette information ne comporte pas :

- les informations confidentielles d'un autre candidat ;
- ses données financières détaillées ;
- ses procédés, méthodes ou solutions protégés ;
- ni les éléments dont la divulgation porterait atteinte au secret des affaires.

Faculté de ne pas donner suite

La SPL AGATE peut, à tout moment, déclarer la procédure sans suite, conformément à l'article R. 2185-1 du code de la commande publique.

Cette décision peut notamment être justifiée par :

- l'absence d'offre suffisamment satisfaisante ;
- une évolution du programme ou du projet urbain ;
- une difficulté foncière, réglementaire ou environnementale ;
- une évolution du calendrier ou des financements ;
- une modification de la concession d'aménagement ;
- une impossibilité de sécuriser le montage juridique ;

- ou tout autre motif légitime tenant à l'intérêt et à la faisabilité de l'opération.

Les candidats sont informés de cette décision et de son motif général.

L'interruption de la consultation n'ouvre pas, par elle-même, droit au remboursement des frais exposés ou à l'indemnisation des bénéfices attendus. Cette stipulation ne fait pas obstacle à l'application des règles de responsabilité en cas de comportement fautif dans la conduite des négociations.

Confidentialité et secret des affaires

La SPL AGATE utilise les informations remises par les candidats uniquement pour :

- l'organisation et l'analyse de la consultation ;
- la présentation des offres aux organes de gouvernance ;
- la réalisation des contrôles nécessaires ;
- la mise au point du projet sélectionné ;
- et la défense de ses intérêts en cas de contrôle ou de contentieux.

Les informations peuvent être communiquées aux concédants, assistants, conseils, membres du comité de sélection, organes de contrôle et autorités compétentes, dans la mesure nécessaire à l'exercice de leurs missions.

Le candidat identifie de manière précise et justifiée les éléments qu'il estime protégés par le secret des affaires. Une mention générale déclarant l'intégralité du dossier confidentielle ne s'impose pas à la SPL AGATE.

Propriété intellectuelle

Les candidats et les membres de leurs équipes demeurent titulaires des droits de propriété intellectuelle attachés aux études, plans, images, concepts et documents qu'ils ont élaborés.

Par leur participation, ils autorisent la SPL AGATE à reproduire et présenter ces documents, sans modification, pour les seuls besoins :

- de l'analyse ;
- des réunions du comité de sélection ;
- de la gouvernance de l'opération ;
- et de l'archivage de la consultation.

Aucune exploitation commerciale, publication extérieure ou réutilisation d'une offre non retenue ne peut intervenir sans l'accord préalable du titulaire des droits, sous réserve des obligations légales de communication.

Les droits nécessaires à la poursuite et à la réalisation du projet retenu seront définis dans les actes conclus avec le lauréat et son équipe de conception.

Restitution des supports

Les candidats non retenus peuvent demander la restitution de leurs panneaux et supports matériels dans un délai de trente jours à compter de l'information sur le résultat de la consultation.

Passé ce délai, la SPL AGATE peut procéder à leur destruction, sous réserve de conserver un exemplaire numérique ou une copie nécessaire à l'archivage de la procédure.

19) Voies et délais de recours

Le présent marché est un contrat de droit privé soumis aux dispositions du code de la commande publique, conclu par la SPL AGATE en son nom et pour son propre compte.

Le contentieux relatif aux obligations de publicité et de mise en concurrence relève de la compétence exclusive du président du tribunal judiciaire de Marseille, statuant selon la procédure accélérée au fond.

Référé précontractuel.

En application de l'ordonnance n° 2009-515 du 7 mai 2009, toute personne ayant intérêt à conclure le contrat et susceptible d'être lésée par un manquement aux obligations de publicité et de mise en concurrence peut saisir le juge avant la signature du contrat.

Le manquement invoqué doit avoir été susceptible de léser les chances du candidat d'obtenir le marché.

La saisine doit intervenir avant la signature du contrat.

L'acheteur notifie sans délai le rejet de la candidature ou de l'offre ; après attribution, la notification indique notamment les motifs du rejet, le nom de l'attributaire et la date à compter de laquelle le marché peut être signé.

En procédure formalisée, l'acheteur respecte, avant la signature, un délai de suspension de 11 jours après l'envoi électronique de la notification, ou de 16 jours si elle n'est pas transmise par voie électronique.

Dès la saisine du juge, l'acheteur ne peut signer jusqu'à la notification de la décision.

Référé contractuel.

Après la conclusion du contrat, ce recours est ouvert dans les conditions prévues par l'article 11 de l'ordonnance n° 2009-515 du 7 mai 2009.

Il doit être introduit au plus tard le 31^e jour suivant la publication de l'avis d'attribution au JOUE ou, pour un marché fondé sur un accord-cadre ou un système d'acquisition dynamique, suivant la notification de la conclusion comportant les mentions requises.

À défaut de cette publication ou notification, il peut être exercé jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois à compter du lendemain de la conclusion du contrat.

D. EXECUTION DU CONTRAT

20) Prix, modalités de paiement et garanties

La SPL AGATE, personne morale de droit privé, n'est soumise ni aux règles de la gestion budgétaire et comptable publique ni aux articles L. 2191-1 à L. 2191-8 du code de la commande publique. Les modalités de paiement du prix des volumes résultent exclusivement des stipulations contractuelles.

Le prix des volumes est payé par acomptes, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de constats contradictoires d'avancement établis selon l'échéancier et la procédure définis au contrat, le solde étant réglé à la livraison.

Le titulaire justifie de la garantie financière d'achèvement et des assurances applicables à l'opération. Les garanties légales attachées à la vente d'immeuble à construire s'appliquent aux volumes vendus.

21) Livraison des volumes

La livraison des volumes intervient à leur achèvement au sens de la vente d'immeuble à construire, constaté contradictoirement. Le procès-verbal mentionne les réserves éventuelles et le délai de leur levée. La SPL AGATE peut se faire assister de tout conseil de son choix.

Pour les cellules livrées à l'état brut, les travaux de second œuvre réalisés ultérieurement ne peuvent avoir pour effet de dénaturer l'ouvrage livré ni de compromettre les garanties dont il bénéficie ; leurs modalités d'intervention sont arrêtées avec le titulaire.

22) Substitution de l'acquéreur

La SPL AGATE pourra, sans que cette substitution soit automatique, se faire substituer par la société foncière de redynamisation créée par la Ville d'Arles et la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ci-après, la « Foncière »), à tout stade de la procédure de passation du marché ou pendant son exécution.

Cette faculté constitue une clause de réexamen prévue dès les documents initiaux ; elle s'exerce dans les conditions qui suivent et sous réserve du respect des règles applicables aux modifications du marché, notamment celles prévues aux articles L. 2194-1, R. 2194-1 et R. 2194-7 du code de la commande publique.

La substitution ne pourra être décidée qu'après constitution régulière de la Foncière et vérification qu'elle est compétente pour l'opération concernée, qu'elle dispose des autorisations et crédits nécessaires à la poursuite de la procédure ou à l'exécution du marché et, lorsque cette qualité est exigée par les règles applicables, qu'elle répond à la qualité de pouvoir adjudicateur. Si cette qualité n'est pas requise, la Foncière devra néanmoins respecter les règles de la commande publique rendues applicables au montage considéré. La présente clause ne saurait, à elle seule, conférer à la Foncière la qualité de pouvoir adjudicateur ni suppléer l'absence d'une condition requise pour la poursuite régulière de la procédure ou du marché.

La substitution n'emporte aucun changement du titulaire du marché. Elle ne peut avoir pour effet de modifier l'objet ou la nature globale du marché, les prestations, leur périmètre, les quantités, le prix, les délais, les critères ou les conditions de la procédure, l'économie générale du marché ni les responsabilités du titulaire. Elle ne peut davantage étendre le marché aux besoins propres de la Foncière. Les documents initiaux, les offres déposées et, le cas échéant, le marché demeurent applicables sans autre modification que celles strictement nécessaires pour constater l'identité du nouvel acheteur et organiser la continuité administrative, financière et documentaire de la relation contractuelle.

Lorsque la substitution intervient après le lancement de la consultation et avant la signature du marché, la SPL AGATE en informe les candidats et soumissionnaires, par les moyens de

communication utilisés pour la procédure, dans des conditions permettant à chacun d'en être informé en temps utile. Cette information précise l'identité de la Foncière, la date envisagée de prise d'effet et le maintien sans changement des documents de la consultation et des conditions de mise en concurrence. Si la substitution intervient après le choix de l'attributaire mais avant la signature, l'attributaire ainsi que les autres candidats ou soumissionnaires concernés en sont informés selon les mêmes modalités. Un acte de mise au point ou tout autre document écrit adapté à l'état d'avancement de la procédure constate la substitution, son fondement, sa date d'effet et le maintien des stipulations initiales.

Lorsque la substitution intervient après la signature du marché, elle prend la forme d'un avenant ou d'une convention de cession tripartite entre la SPL AGATE, la Foncière et le titulaire, constatant la cession à la Foncière de la position contractuelle de la SPL AGATE. Le titulaire reconnaît que le dépôt de son offre vaut acceptation expresse, préalable et irrévocable de la présente clause ainsi que consentement à la substitution ; aucun consentement nouveau du titulaire n'est requis pour la mettre en œuvre. La signature par le titulaire de l'acte constatant la substitution ne constitue qu'une formalité de prise d'acte et de coordination et ne peut être érigée en condition nouvelle de son consentement. L'acte précise la date d'effet de la substitution, qui ne peut être antérieure à sa constatation écrite et à la réalisation des conditions prévues au présent article. La substitution n'est opposable au titulaire qu'à compter de cette date.

À compter de la date d'effet, la Foncière reprend les droits et obligations afférents au marché pour la période postérieure à cette date. La SPL AGATE demeure responsable des obligations nées antérieurement, sauf stipulation expresse contraire de l'acte de cession, acceptée par les parties concernées. Les créances relatives aux prestations exécutées avant la date d'effet, les paiements correspondants, les pénalités se rapportant à des faits antérieurs, les réclamations et les responsabilités nées avant cette date demeurent ainsi à la charge ou au bénéfice de la SPL AGATE, selon le cas, sauf stipulation expresse contraire dans l'acte de cession. Les créances et paiements relatifs aux prestations exécutées à compter de la date d'effet, ainsi que les pénalités, réclamations et responsabilités se rapportant à la période postérieure, relèvent de la Foncière.

E. ANNEXES

Documents de référence

- Annexe 1.1 : fiche de lot A ;
- Annexe 1.2 : fiche de lot D1 ;
- Annexe 2 : CPAUPE ;
- Annexe 3 : règlement du PLU applicable ;
- Annexe 4 : plans AVP du projet d'espaces publics ;
- Annexe 5 : études géotechniques G1 PGC ;
- Annexe 6.1 : cahier des recommandations techniques des cellules commerciales ;
- Annexe 6.2 : liste des pièces à fournir par le vendeur ;
- Annexe 7 : programme technique détaillé de l'équipement de santé (transmis avec la lettre d'invitation à présenter une offre) ;
- Annexe 8 : cahier des limites de prestations techniques ;
- Annexe 9 : projet de promesse de vente des charges foncières (transmis avec la lettre d'invitation à présenter une offre) ;
- Annexe 10 : projet de promesse de vente en l'état futur d'achèvement des volumes (transmis avec la lettre d'invitation à présenter une offre).

Cadres à compléter par les candidats

- Annexe 11 : lettre de candidature, formulaires DC1 et DC2 ou équivalents ;
- Annexe 12 : cadre de présentation de l'équipe et des références ;
- Annexe 13 : cadre de l'offre financière (format Excel, formules apparentes) ;