

France-Montpellier: Real estate services

OJ S 249/2015 24/12/2015

Contract notice

Services

Directive 2004/18/EC

Section I: Contracting authority

I.1. Name and addresses

Official name: Société d'aménagement de l'agglomération de Montpellier (SAAM)

National registration number: 52113071600017

Postal address: SAAM c/s SERM — Étoile Richter — 45 place Ernest Granier — CS 29502

Town: Montpellier Cedex 2

Postal code: 34960

Country: France

Contact person: Projet Ode à la Mer

For the attention of: Frédéric Serradeil

E-mail: ao-odemandat@saam-agglo.fr

Telephone: + 33 467136369

Fax: +33 467136353

Additional information can be obtained from:

the abovementioned address

Specifications and additional documents (including documents for competitive dialogue and a dynamic purchasing system) can be obtained from:

the abovementioned address

Tenders or requests to participate must be submitted: Town: Montpellier Cedex 2 Postal code: 34960

Country: France

I.2. Type of the contracting authority

Other: Société publique locale d'aménagement (SPLA)

I.3. Main activity

Other: Aménagement

I.4. Contract award on behalf of other contracting authorities

The contracting authority is purchasing on behalf of other contracting authorities: no

Section II: Object of the contract

II.1. Description

II.1.1. Title attributed to the contract by the contracting authority

Concession Ode à la Mer.

Mandat de gestion locative et immobilière / mission d' actions commerciales.

Locaux commerciaux sur le secteur de la «Route de la Mer».

Communes de Pérols et Lattes (34)

II.1.2. Type of contract and place of performance or delivery

Services

Service category No 14: Building-cleaning services and property management services
Main site or place of performance: Département de l'Hérault (France).
NUTS code FR813 Hérault

II.1.3. Information about a framework agreement or a dynamic purchasing system

The notice involves a public contract

II.1.4. Information about framework agreement

II.1.5. Short description of the contract or purchase(s)

Mission 1 — mandat de gestion locative et immobilière de terrains et locaux commerciaux:

— facturation loyers, répartition des charges, indexation, et recouvrement des sommes facturées,

— gestion des travaux d'entretien des espaces extérieurs partagés (parkings, espaces verts),

— gestion des gros travaux à la charge du bailleur,

— renouvellement, renégociation des baux commerciaux existants sur la base de baux établis par le bailleur, en préparation des futurs transferts,

— gestion des interfaces entre le bailleur et les preneurs, dialogue avec les commerçants en difficulté,

— assistance et accompagnement des locataires dans le transfert,

— mission annexes: gestion des contentieux et sinistres, états des lieux, ...

Mission 2 — gestion des actions commerciales:

— conseil en merchandising et amélioration de l'attractivité du site,

— élaboration et mise en œuvre du plan de communication et de redynamisation du site / gestion de fonds marketing,

— présence et participation à l'animation d'association(s) de commerçants,

— aide au choix d'agences de communication.

Mission complémentaire: mise à jour du plan de communication et de redynamisation

II.1.6. CPV code(s)

70000000 Real estate services, 70330000 Property management services of real estate on a fee or contract basis, 70332100 Land management services

II.1.7. Information about the Government Procurement Agreement (GPA)

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement: yes

II.1.8. Lots

This contract is divided into lots: no

II.1.9. Information about variants

Variants will be accepted: no

II.2. Scope of the procurement

II.2.1. Total quantity or scope

Le marché porte sur des missions relatives à la gestion locative, immobilière et actions commerciales de locaux de moyennes surfaces commerciales, majoritairement en activité, dont la SAAM (société d'aménagement de l'agglomération de Montpellier), s'est portée acquéreur (et pourra se porter acquéreur à l'avenir), dans le cadre de l'objectif de modernisation commercial du secteur dit de la «Route de la Mer» concerné par le projet de renouvellement urbain d'ensemble Ode à la Mer porté par Montpellier Méditerranée Métropole. Le maintien de ces commerces est prévue pendant une durée de 4 à 7 ans, dans l'attente de leur transfert au sein d'un projet nouveau de commerces/bureaux (Ode Acte 1) à réaliser par

la société FREY au sein du projet d'ensemble Ode à la Mer.

Pendant la durée restant à courir jusqu'aux transferts effectifs desdits commerces, et préalablement à la recomposition des terrains d'assiette de ces locaux en opérations mixtes logement/bureaux/activités au sein de nouveaux quartiers à inventer, la SAAM souhaite mandater un ou plusieurs prestataires pour assurer à titre transitoire la gestion et la redynamisation des sites existants.

A — rappel de objectifs du projet urbain Ode à la Mer:

Ode à la Mer est une opération stratégique d'aménagement, pilote dans la réparation urbaine et commerciale d'une entrée de ville historique entre Montpellier et la mer: la Route de la Mer. Il s'agit de rationaliser et moderniser l'appareil commercial existant vieillissant, et d'introduire la mixité des fonctions (habitat, tertiaire, loisirs). L'acte initiateur a été l'ouverture en 2012 de la ligne 3 du tramway le long de la Route de la Mer (av. Georges Frêche), reconvertie en boulevard urbain. L'acte déclencheur se dessine autour d'un vaste îlot mixte de 110 000 m² (Ecopôle — Ode Acte 1), à dominante commerciale, qui sera développé par la société FREY. La vocation de cet îlot est d'accueillir prioritairement les commerçants des grandes et moyennes surfaces spécialisées existantes du secteur, souhaitant renouveler leur outil de travail, au sein d'un nouveau lieu de vie fonctionnel et innovant, associant activités de loisirs et tertiaires, et libérer les sites destinés au renouvellement urbain (logements, services équipements publics).

Le secteur commercial existant comprend neuf quartiers commerciaux, qui se sont bâtis dans les années 70/80 de part et d'autre des 5 km de la Route de la Mer, renommée avenue Georges Frêche, entre Montpellier et le Littoral. Ce secteur représente le principal secteur commercial de l'aire métropolitaine de Montpellier, avec un chiffre d'affaires total d'environ 600 000 000 EUR environ :

- Le secteur de Boirargues (Lattes)
- Le parc d'activité commercial du Solis (Lattes)
- Le parc d'activité commercial Castorama Soriech (Lattes)
- Le centre commercial Conforama et Carrefour Grand Sud (Lattes)
- Le site du Phare / ODE acte 1 (Pérois)
- Le parc d'activité commercial du Fenouillet (Pérois) - secteur à vocation commerciale construit en partie en zone inondable, destiné à accueillir à CT/MT - sur ses parties non inondables - une programmation mixte, comprenant notamment une composante significative à vocation d'hébergement étudiant et jeunes actifs, après la libération progressive des commerces.
- Le centre commercial Auchan Plein Sud (Pérois)
- le secteur de l'avenue Bir Hakeim face au centre commercial Auchan : ce secteur partiellement construit à vocation commerciale, est destiné à une programmation mixte dont une composante significative à vocation d'hébergement pour seniors, après libération progressive des emprises actuellement occupées,
- Le secteur de la route de la Foire, face au Parc des Expositions

Ces sites sont vieillissants, et répondent de moins en moins aux nouveaux modes de consommation.

B - Les Biens concernés par le marché :

Les biens concernés sont des terrains et locaux commerciaux déjà acquis ou à acquérir par la SAAM dans les 250 ha du périmètre de l'opération d'aménagement Ode à la Mer.

Ces Biens concernent à ce jour :

- 13 locaux commerciaux, dont 2 vacants, d'une surface totale d'environ 9 000 m² de surface GLA, au sein d'un ensemble plus vaste de 40 000 m² GLA dénommé Parc d'Activité Commercial du Fenouillet. Le solde de la propriété du Parc est réparti entre plusieurs autres investisseurs et commerçants. Les voies de ce parc sont communales. Les commerçants se

sont regroupés au sein d'une association de commerçants nouvellement créée. Les principales enseignes occupant les biens détenus par la SAAM sont GEMO, Decathlon, CASA, KRYS, Poltonsofa ... et quelques enseignes indépendantes. L'un des propriétaires de locaux du Fenouillet a d'ores et déjà décidé de réaliser une résidence pour étudiants à la place de 2 locaux vacants.

— 2 locaux commerciaux et trois terrains loués à des activités commerciales d'une surface d'environ 5 000 m² GLA (7 baux dont un bail à construction), situés avenue Bir-Hakeim face au Centre Commercial Auchan Plein Sud. Les principales enseignes occupant ces biens sont Alinea, BNP, garage et station de lavage. Des résidences pour seniors sont envisagées à court terme sur ce quartier.

— 5 locaux vacants en attente de démolition situés sur le site du Phare/ Ode acte 1.

La majorité de ces preneurs à bail actuels sont destinés à transférer leurs activités commerciales - au plus tôt en 2020 - principalement dans un nouveau projet commercial à réaliser par un opérateur privé (la société FREY IF Ecopole) sur un quartier voisin dénommé ODE Acte 1, et contracter le moment venu des baux avec IF Ecopole.

Certains de ces biens pourront être cédés par la SAAM avant le terme de ces quatre ans, soit pour être reconfigurés en projets mixtes à dominante résidentielle (au fur et à mesure de certaines libérations ou par cession anticipée de locaux occupés à des promoteurs). Ces biens sortiront alors du périmètre des marchés. Quelques biens supplémentaires pourront également être acquis ponctuellement par la SAAM et rentrer dans le périmètre des présents marchés, au gré des opportunités foncières.

D - Spécificités de la mission de gestion locative et immobilière

La mission de gestion locative et immobilière a pour objet la gestion des biens pour le compte de la SAAM, la gestion de l'interface avec les commerçants, et la négociation des avenants et renouvellement de baux avec les commerçants existants.

E - Spécificités de la mission de gestion des actions commerciales

En qualité de propriétaire, la SAAM sera amenée à réfléchir aux côtés des commerçants et de leurs associations sur la constitution d'un fond marketing, ou la préparation d'actions de communication pour redynamiser le site et augmenter sa fréquentation, dans l'attente des futurs transferts. A ce titre, la mission sera de proposer, et le cas échéant gérer, les actions commerciales décidées.

II.2.2. Information about options

Options: no

II.2.3. Information about renewals

This contract is subject to renewal: no

II.3. Duration of the contract or time limit for completion

Duration in months: 84 (from the award of the contract)

Section III: Legal, economic, financial and technical information

III.1. Conditions related to the contract

III.1.1. Deposits and guarantees required

1) Retenue de garantie : non

III.1.2. Main financing conditions and payment arrangements and/or reference to the relevant provisions governing them

1) Modalités essentielles de financement : pour le financement l'opération pour les besoins de laquelle le marché est passé, le pouvoir adjudicateur entend principalement mobiliser ses

ressources propres (produits de la commercialisation des futurs lots de terrain à bâtir dans le cadre de la rénovation urbaine).

2) Modalités essentielles de paiement : a) forme des prix : forfaitaires et unitaires ; b) variation des prix : prix fermes non actualisables ; c) avance : non ; d) délai maximal de paiement : 30 jours.

III.1.3. Legal form to be taken by the group of economic operators to whom the contract is to be awarded

1) Acceptation des candidatures présentées en groupement: Sous réserve du respect des règles relatives à la concurrence, les prestataires de services sont autorisés à se porter candidats en groupements, quelle que soit la forme de celui-ci. En cas de groupement, la candidature est présentée et la lettre de candidature est signée :

— soit par chaque membre dudit groupement ; — soit par le mandataire s'il justifie disposer des habilitations nécessaires pour représenter chacun de ses cotraitants.

2) Acceptation des candidatures multiples : le pouvoir adjudicateur n'interdit pas à un même prestataire de services de présenter, pour le marché, plusieurs candidatures en agissant à la fois : — en tant que candidat individuel et membre d'un ou plusieurs groupements ; — en tant que membre de plusieurs groupements. Pour autant, nul prestataire de services ne peut être mandataire de plus d'un groupement pour le marché.

3) Intangibilité de la composition du groupement : la composition du groupement ne peut être modifiée entre la date limite de réception des candidatures et la date de signature du marché. Pour autant, si le groupement apporte la preuve qu'un de ses membres est mis en liquidation judiciaire, ou se trouve dans l'impossibilité d'accomplir sa tâche pour des raisons qui ne sont pas de son fait, il peut demander au pouvoir adjudicateur l'autorisation de continuer à participer à la procédure de passation sans ledit prestataire de services défaillant, en proposant le cas échéant à l'acceptation du pouvoir adjudicateur un ou plusieurs sous-traitants. En ce cas, le pouvoir adjudicateur se prononce sur ladite demande après examen de l'expérience et des capacités professionnelle, technique et financière du groupement ainsi réduit et, le cas échéant, des sous-traitants présentés à son acceptation.

4) Forme juridique que devra revêtir le groupement attributaire du marché : Le pouvoir adjudicateur exige que le groupement auquel le marché serait attribué revête, pour la bonne exécution du marché, la forme d'un groupement conjoint à mandataire solidaire.

III.1.4. Contract performance conditions

The performance of the contract is subject to particular conditions: no

III.2. Conditions for participation

III.2.1. Suitability to pursue the professional activity, including requirements relating to enrolment on professional or trade registers

List and brief description of conditions: — pièces relatives aux pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat (extrait K ou K bis et délégation et subdélégations de signature, par exemple) ;

— déclaration sur l'honneur du candidat pour justifier qu'il n'entre dans aucun des cas mentionnés à l'article 8 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6.6.2005 modifiée ;

— lorsque le candidat est en redressement judiciaire : copie du (des) jugement(s) prononcé (s). En cas de cotraitance : le candidat doit produire :

— pour chaque membre du groupement, les pièces prévues au présent avis;

— une lettre de candidature définissant identifiant les membres du groupement, y compris son mandataire, et l'habilitation du mandataire par chacun de ses cotraitants.

Pour justifier de son expérience et de ses capacités, le candidat, même s'il s'agit d'un

groupement, peut demander au pouvoir adjudicateur la prise en compte de l'expérience et des capacités d'un ou plusieurs autres prestataires de services, quelle que soit la nature juridique des liens existant entre lesdits prestataires de services et lui (sous-traitance, par exemple). A cet effet, le candidat produit, pour chacun desdits prestataires de services, les pièces prévues au présent avis ainsi qu'un engagement écrit dudit prestataire de services prouvant qu'il disposera de son expérience et de ses capacités pour l'exécution du marché.

III.2.2. Economic and financial ability

List and brief description of conditions: Aux fins d'évaluation sa capacité financière, le candidat produit, les pièces suivantes :

— déclaration indiquant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant la prestation de services de même nature que ceux qui sont l'objet du marché, réalisés au cours des 3 derniers exercices disponibles ;

Minimum level(s) of standards possibly required: Le candidat qui est objectivement dans l'impossibilité de produire un des renseignements demandés au présent III.2.2) peut prouver sa capacité financière par tout autre document considéré comme équivalent par le pouvoir adjudicateur.

III.2.3. Technical and professional ability

List and brief description of conditions:

Aux fins d'évaluation de son expérience et de sa capacité professionnelle, le candidat produit les pièces suivantes :

— Document prouvant que le candidat dispose de l'autorisation d'exercer : carte professionnelle pour les activités immobilières et caution.

— Moyens matériels : Description des outils de gestion employés par l'opérateur économique pour s'assurer de la qualité de sa mission

— Moyens humains : Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des 3 dernières années, avec indication des titres d'études et professionnels du candidat et/ou des cadres de l'entreprise, et notamment des responsables de prestation de services de même nature que celle du marché,

Au vu des compétences techniques

— Présentation d'une liste des principaux services effectués au cours des 3 dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé. Les prestations de services seront prouvées par des attestations du destinataire, ou à défaut, par une déclaration de l'opérateur économique - notamment : références en gestion de baux commerciaux, avec si possible, référence en gestion locative de moyennes surfaces commerciales, préférentiellement situées en parc d'activités commerciales ou «retail park» - Références en animation de GIE, Fond Marketing, ou association de commerçants. - Référence en redynamisation de site commercial.

Minimum level(s) of standards possibly required:

Pour la bonne exécution du présent marché, le candidat (ou groupement) auquel le marché serait attribué devra présenter a minima les compétences suivantes :

En cas de cotraitance, il n'est pas exigé que chaque membre du groupement candidat dispose de la totalité des compétences techniques minimales suivantes.

Gestion locative de baux commerciaux

Mise en oeuvre d'actions marketing et/ou de communication dans le domaine du commerce, ou de sites commerciaux

III.2.4. Information about reserved contracts

III.3. Conditions specific to services contracts

III.3.1. Information about a particular profession

Execution of the service is reserved to a particular profession: yes

Reference to the relevant law, regulation or administrative provision: Obligations de la loi n° 70- 9 du 2.1.1970 et de son décret d'application n° 72-678 du 20.7.1972.

III.3.2. Information about staff responsible for the performance of the contract

Obligation to indicate the names and professional qualifications of the staff assigned to performing the contract: yes

Section IV: Procedure

IV.1. Type of procedure

IV.1.1. Type of procedure

Negotiated

Some candidates have already been selected (if appropriate under certain types of negotiated procedures) no

IV.1.2. Information about the limits on the number of candidates to be invited

Envisaged number of candidates: 3

Objective criteria for choosing the limited number of candidates: Nombre d' opérateurs envisagé :

Nombre minimal envisagé : 3 et (le cas échéant) nombre maximal :

Critères objectifs de limitation du nombre de candidats :

Les candidats suivants seront éliminés :

— ceux dont le dossier de candidature aura été réceptionné après la date et l' heure limites IV. 3.4) ci-après ;

— ceux qui n' auront pas respecté les conditions et modalités de transmission des dossiers de candidatures, définies au VI.3) ci-après ;

— ceux qui ne peuvent soumissionner à un marché ou à un accord-cadre en application de l'article 8 du décret n° 2005- 1742 du 30.12.2005 modifié ;

— ceux qui, le cas échéant après mise en oeuvre de l'alinéa 1er du I de l'article 23 du décret n° 2005-1742 du 30.12.2005 modifié, produisent un dossier de candidature ne comportant pas les pièces mentionnées au III.2.1), III.2.2), III.2.3) ci-avant et IV.3.6) ci-après ;

— ceux qui, au vu des pièces produites à l'appui de leur candidature, ne justifient pas disposer de l' expérience et des capacités professionnelle, technique et financière minimales requises pour la bonne exécution du marché, notamment des compétences minimales définies au III. 2.3) ci-avant ; Les candidats admis à participer aux négociations seront sélectionnés, parmi les candidats restants en compétition, en fonction des critères suivants, d'égale importance :

— Qualité des expériences et références présentées par le candidat pour des missions de gestion locative et immobilière / actions commerciales de locaux ou sites commerciaux

— Pertinence des moyens matériels et humains affectés à l' opération et pertinence de l' organisation des moyens présentés

IV.1.3. Information about reduction of the number of solutions or tenders during negotiation or dialogue

Recourse to staged procedure to gradually reduce the number of solutions to be discussed or tenders to be negotiated no

IV.2. Award criteria

IV.2.1. Award criteria

The most economically advantageous tender in terms of Price is not the only award criterion and all criteria are stated only in the procurement documents

IV.2.2. Information about electronic auction

An electronic auction will be used: no

IV.3. Administrative information**IV.3.1. File reference number attributed by the contracting authority**

1932

IV.3.2. Previous publication concerning this procedure

no

IV.3.3. Conditions for obtaining specifications and additional documents or descriptive document

Payable documents: no

IV.3.4. Time limit for receipt of tenders or requests to participate

15.1.2016 - 17:00

IV.3.5. Estimated date of dispatch of invitations to tender or to participate to selected candidates**IV.3.6. Languages in which tenders or requests to participate may be submitted**

French.

Other: Chaque pièce rédigée dans une autre langue que le français doit être accompagnée de sa traduction en français certifiée conforme à l' original par un traducteur assermenté. L'unité monétaire à utiliser est l'euro.

IV.3.7. Minimum time frame during which the tenderer must maintain the tender**IV.3.8. Conditions for opening of tenders****Section VI: Complementary information**

VI.1. Information about recurrence

This is a recurrent procurement: no

VI.2. Information about European Union funds

The procurement is related to a project and/or programme financed by European Union funds: no

VI.3. Additional information

Les candidatures sur format dématérialisé ne sont pas autorisées.

Les candidatures devront être remises avant l' heure et la date limite fixées ci-dessus à l' adresse indiquée au point I L' enveloppe extérieure devra préciser :

Concession d' aménagement Ode à la Mer

Candidature pour la Mission de gestion locative et immobilière / actions commerciales de locaux commerciaux sur le secteur de la «Route de la Mer» sur les communes de Pérols et Lattes (34)

Ne pas ouvrir par le service courrier.

A ce stade de la procédure le PCE n'est pas disponible. Il sera adressé aux candidats admis à

négociier. Le présent avis a pour objet un appel à candidatures.

I.1) Nom, adresses et point(s) de contact:

Accès électronique à l'information: ao-odemandat@saam-agglo.fr

VI.4. Procedures for review

VI.4.1. Review body

Official name: Tribunal de grande instance

Postal address: 6 rue Joseph Autran

Town: Marseille

Postal code: 13281

Country: France

Telephone: +33 491155050

VI.4.2. Review procedure

VI.4.3. Service from which information about the review procedure may be obtained

Official name: Tribunal de grande instance

Postal address: 6 rue Joseph Autran

Town: Marseille

Postal code: 13281

Country: France

Telephone: +33 491155050

VI.5. Date of dispatch of this notice

15.12.2015