**DOCUMENT COMPLEMENTAIRE RELATIF A L’AVIS DE MARCHE**

Opération « CapSatory » : marché de partenariat pour le financement, la réhabilitation, la construction (en ce compris la démolition) et l’entretien-maintenance des infrastructures de la gendarmerie nationale sur le site de Satory-Est

# PRECISIONS CONCERNANT LE MARCHE DE PARTENARIAT

## Description du contexte du projet et des prestations

L’Etat, représenté par le commandant du soutien opérationnel de la gendarmerie nationale (COMSOPGN), souhaite mener une opération de réhabilitation, démolition, construction et entretien-maintenance des infrastructures[[1]](#footnote-2) de la gendarmerie nationale sur le site de Satory-Est. Ce projet, appelé « CapSatory », est un projet de transformation majeur pour la gendarmerie nationale, marquant son engagement profond dans la modernisation des infrastructures et l'amélioration du cadre de vie des militaires et de leurs familles.

En effet, l’immobilier de la gendarmerie est dans une situation dégradée, malgré les investissements consentis ponctuellement pour pallier les urgences.

Or, le plateau de Satory héberge deux unités de premier ordre que sont le Groupe d'intervention de la Gendarmerie nationale (GIGN) et le Groupement blindé de gendarmerie mobile (GBGM). Les missions de celles-ci ont amplement évolué avec l’émergence de nouvelles menaces allant du terrorisme, aux insurrections et aux actions violentes de militantisme.

Le parc immobilier datant de 1970 est donc non seulement vieillissant mais également inadapté au contrat opérationnel de ces unités.

Dans ce contexte, CapSatory répond en premier lieu à l’enjeu primordial de maintien à niveau opérationnel du GIGN et du GBGM par la démolition et reconstruction d’un certain nombre de locaux de services et techniques (LST) de ces services, et par la construction de certaines installations classées pour la protection de l’environnement (chenil et soute à munitions).

En second lieu mais à importance égale, CapSatory a pour objet l’amélioration significative de la qualité de vie des gendarmes et de leur famille par la réhabilitation lourde de logements fortement dégradés et très énergivores (environ 1000) accusant des coûts d’entretien élevés récurrents, et par la construction de logements neufs (environ 300).

Ce projet pensé comme un « écoquartier militaire » s’inscrit dans la vision d’Etat exemplaire au titre de ses ambitions environnementales.

C’est dans ce cadre que l’Etat souhaite conclure un marché de partenariat qui aura pour objet le financement, la conception, la construction (en ce compris la démolition) des infrastructures de la gendarmerie nationale sur le site de Satory-Est, et qui comprendra la réhabilitation de 1000 logements et la construction de 300 logements neufs, ainsi que l’entretien et la maintenance de ces infrastructures.

## Durée estimée

La durée prévisionnelle du marché de partenariat comprend :

* une phase de conception-construction estimée à 7 ans ; et
* une phase d’exploitation-maintenance estimée à 20 ans à compter de la mise à disposition du dernier ouvrage.

## Valeur

Le montant du Marché de Partenariat, au sens de l’article R.2211-2 du code de la commande publique, est d’un (1) milliard d’euros constants HT, valeur 2025.

## Modalités d’exécution

Le Candidat retenu s’engage à constituer une société de projet dédiée qui se substituera au Candidat (tel que ce terme est défini ci-après) pour la signature du marché de partenariat.

L'évolution du capital social de la société de projet après la signature du marché de partenariat sera encadrée par des stipulations prévues au marché de partenariat.

Le marché de partenariat prévoira des clauses à caractère social, notamment des engagements en matière d’insertion par l’activité économique. Il prévoira également des engagements de performance énergétique et pourra prévoir des clauses environnementales.

L’Etat demandera des garanties financières de bonne exécution du contrat, selon les modalités précisées dans les documents de la consultation.

## Durée de validité des conditions de financement

La durée de validité des conditions de financement pourra, à la seule de l’initiative de l’Etat et compte tenu de l’état des marchés financiers, être ajustée par rapport à la durée de validité des offres indiquée au point XVIII. 12) de l’avis de marché.

# DOSSIER DE CANDIDATURE ET CRITERES DE SELECTION

## Généralités

Il convient de distinguer trois types d’intervenants au projet : le Candidat, l’Equipe Technique Candidate et les Prestataires, tels que définis ci-après :

* Le terme « Candidat » désigne l’opérateur économique qui se porte candidat à la présente procédure, soit sous forme individuelle, soit sous forme de groupement d’opérateurs économiques, quelle que soit sa forme juridique. Le groupement d’opérateurs économiques est nécessairement et exclusivement composé de futurs actionnaires de la société de projet titulaire du marché de partenariat.
* Le terme « Equipe Technique Candidate » désigne les opérateurs économiques éventuels qui ne font pas partie du Candidat, mais dont les capacités, dont le Candidat disposera en tant que de besoin au cours de l’exécution du marché de partenariat, au sens des articles R. 2142-3 et R. 2143-12 du code de la commande publique, sont présentées dans les candidatures.
* Le terme « Prestataire » désigne les autres opérateurs économiques qui pourraient participer au projet, sans pour autant faire partie du Candidat ou être membre de l’Equipe Technique Candidate. Ils peuvent être identifiés au stade de la candidature, mais leurs capacités ne sont pas prises en compte au titre des articles R. 2142-3 et R. 2143-12 du code de la commande publique.

Un opérateur économique ne peut pas présenter plusieurs candidatures, c’est-à-dire qu’il ne peut pas agir en qualité de membre de plusieurs groupements Candidats, ni avoir en même temps la qualité de Candidat individuel et de membre d’un ou plusieurs groupements Candidats.

Un opérateur économique ayant la qualité de Candidat individuel ou de membre d’un groupement Candidat ne peut pas par ailleurs faire partie de l’Equipe Technique Candidate ou être Prestataire d’un autre Candidat.

Un même opérateur économique ne peut pas être membre de plusieurs Equipes Techniques Candidates. Il ne peut pas non plus être membre de l’Equipe Technique Candidate d’un Candidat et Prestataire d’un autre Candidat.

Une même personne physique ne peut représenter plus d’un Candidat.

Le non-respect de cette exclusivité pourra entraîner l’élimination de l’opérateur économique concerné, et, en l’absence de remédiation possible, des Candidats (sous forme individuelle ou de groupements) concernés.

Un même opérateur économique peut en revanche être Prestataire de plusieurs Candidats. Dans ce cas, il s’engage à respecter la confidentialité des informations relevant du secret industriel et commercial de chacun des Candidats et à respecter le droit de la concurrence.

Les compositions respectives du Candidat et de l’Equipe Technique Candidate ne pourront être modifiées entre la remise des candidatures et l’entrée en vigueur du marché de partenariat. Par exception, une modification pourra être apportée, après autorisation préalable et expresse de l’Etat, dans les conditions et selon les modalités qui sont précisées dans les documents de la consultation.

Enfin, en application des articles L. 2153-1 et R. 2153-1 du code de la commande publique :

* un opérateur économique qui n'est pas issu d’un Etat parti à l’Accord sur les marchés publics conclu dans le cadre de l’Organisation mondiale du commerce ou à un autre accord international équivalent auquel l’Union européenne est partie, ne pourra pas être autorisé à soumettre une offre ;
* les travaux, fournitures ou services composant les offres proposées ne pourront être issus d’un Etat non parti à l’Accord sur les marchés publics conclu dans le cadre de l’Organisation mondiale du commerce ou à un autre accord international équivalent auquel l’Union européenne est partie.

## Renseignements d’ordre juridique

Le Candidat produira :

1. Une lettre de candidature qui devra :

* présenter chaque membre du Candidat et de son Equipe Technique Candidate : nom ou dénomination, adresse du siège social, forme juridique, montant et composition du capital social, groupe d’appartenance, identité du représentant habilité. Cette lettre devra aussi indiquer, à titre indicatif :
  + - 1. (i) le rôle envisagé de chaque membre du Candidat et de son Equipe Technique Candidate dans l’exécution du marché de partenariat sous la forme de schémas explicatifs ; l’attention des Candidats est attirée sur le fait que des compétences spécifiques au projet CapSatory devront être mobilisées (pyrotechnie, poudres/explosifs, géothermie, amiante, sûreté/sécurité) ;

(ii) la répartition envisagée du capital social de la future société de projet entre les membres du Candidat ;

(iii) l’identité de ses Prestataires (le cas échéant).

* mentionner l’identité, les fonctions et les coordonnées (adresse postale, adresse électronique et numéro de téléphone) du point de contact de l’Etat, que celui-ci pourra utiliser durant toute la consultation notamment pour adresser au Candidat toute demande de précision ou de complément, pour répondre aux questions des Candidats et pour porter à leur connaissance toute information utile. Le Candidat pourra communiquer jusqu’à trois adresses électroniques, qui pourront être utilisées par l’Etat pour les échanges électroniques relatifs à la procédure ;
* être datée et signée électroniquement par une personne dûment habilitée pour engager le Candidat.

1. Les pouvoirs des personnes habilitées à engager chaque membre du Candidat et de son Equipe Technique Candidate, durant toute la consultation, y compris pour la remise des propositions et des offres finales ;
2. Si le Candidat prend la forme d’un groupement, un document justifiant de l’habilitation donnée par chaque membre du groupement au mandataire pour engager le Candidat durant toute la consultation, y compris pour la remise des propositions et des offres finales, et un document attestant de l’acceptation de sa mission par le mandataire ;
3. La preuve (par exemple, une attestation écrite) que le Candidat disposera, conformément à l’article R. 2143-12 du code de la commande publique, des capacités des membres de son Equipe Technique Candidate en tant que de besoin ;
4. La liste des entreprises liées aux membres du Candidat et de son Equipe Technique Candidate au sens de l’article L. 2511-8 du code de la commande publique qui sont susceptibles d'intervenir sur le projet ;
5. Le numéro unique d’identification de chaque membre du Candidat et de son Equipe Technique Candidate, afin de prouver qu'il ne se trouve dans aucun cas d’exclusion ou, s'il est étranger, un document délivré par l'autorité judiciaire ou administrative compétente de son pays d'origine ou d'établissement, attestant de l'absence de cas d'exclusion ;
6. Une déclaration sur l’honneur de chaque membre du Candidat, de son Equipe Technique Candidate et de chacun de ses Prestataires, datée et signée électroniquement, attestant :

1° qu’il ne fait l’objet d’aucune exclusion de la participation à la procédure de passation des marchés publics prévue aux articles L. 2141-1 à L. 2141-10 du code de la commande publique ;

2° qu’il est en règle au regard des articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du code du travail concernant l’emploi des travailleurs handicapés ;

3° que les renseignements et documents relatifs à ses capacités et à ses aptitudes sont exacts ;

Est annexé à cette déclaration sur l’honneur l’ensemble des documents de nature à justifier que chaque membre du Candidat, de son Equipe Technique Candidate et chacun de ses Prestataires ne fait l’objet d’aucune exclusion de la participation à la procédure de passation en application des articles L. 2141-1 à L. 2141-10 du code de la commande publique, dans les conditions fixées aux articles R. 2143-3 à R. 2143-15 du code de la commande publique.

En particulier, afin de justifier qu’il a satisfait aux obligations prévues à l’article L. 2141-2 de ce code, le Candidat produit un certificat délivré par les administrations et organismes compétents.

1. Une note indiquant, le cas échéant, l’identité de conseils, notamment technique(s), financier(s) et juridique(s) et assurance.
2. Le formulaire FS-PP qui figure en Annexe II au règlement d’exécution (UE) 2023/1441 du 10 juillet 2023 relatif aux modalités détaillées des procédures mises en œuvre par la Commission en vertu du règlement (UE) 2022/2560 du Parlement européen et du Conseil relatif aux subventions étrangères faussant le marché intérieur (applicable à la présente procédure), complété. Conformément au règlement (UE) 2022/2560 du 14 décembre 2022 susvisé, cette obligation concerne le Candidat (en cas de groupement : chaque membre du Candidat), y compris ses filiales dépourvues d’autonomie commerciale, ses sociétés mères, ou encore ses principaux sous-traitants ou fournisseurs (au sens de l’article 29 5° dudit règlement). Les Candidats se réfèreront utilement au Q&A de la Commission européenne tenu sur le sujet *(*[*Questions and Answers - European Commission*](https://can01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fsingle-market-economy.ec.europa.eu%2Fsingle-market%2Fpublic-procurement%2Fforeign-subsidies-regulation%2Fquestions-and-answers_en%3Fetransnolive%3D1&data=05%7C02%7CInes.Tantardini%40dentons.com%7C5f459ec7236546c5e13e08dd1b620115%7C3c49b11119db458d83ff1af0ac9ae35b%7C0%7C0%7C638696829909656121%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMiIsIkFOIjoiTWFpbCIsIldUIjoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=drd88eFocXw9U1WmeuH4FKr61KRa55kSt2nDncu5eSk%3D&reserved=0)*).*
3. Une déclaration sur l’honneur de chaque membre du Candidat, datée et signée électroniquement, attestant qu'il, ainsi que toute entité le contrôlant au sens de l’article L.233-3 du code de commerce, ne sont pas issus d’un Etat non parti à l’Accord sur les marchés publics ou à un autre accord international équivalent auquel l’Union européenne est partie, au sens de l’article L. 2153-1 du code de la commande publique.

## Renseignements permettant de justifier des conditions de participation et critères de sélection

## Capacité économique et financière : critère de sélection des candidatures, sur la base des éléments demandés ci-après (25 %)

Le Candidat (le cas échéant chaque membre du groupement Candidat) produira les documents suivants :

* Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires du domaine d'activité faisant l'objet du marché de partenariat, sur les trois derniers exercices disponibles ;
* Bilans concernant les trois dernières années pour lesquels l'établissement des bilans est obligatoire en vertu de la loi. Par « bilans », il faut entendre les **comptes sociaux complets** (compte de résultat, bilan, annexes) si possibles certifiés par un commissaire aux comptes.

Si, pour une raison justifiée, l'un de ces éléments n'est pas disponible, la capacité économique et financière pourra être prouvée par tout document approprié.

Pour les sociétés étrangères qui seraient soumises notamment à d’autres règles comptables ou d’autres modes de présentation des comptes que les entreprises établies en France, elles sont invitées à présenter des documents équivalents, en joignant copie des documents originaux accompagnée de leur traduction en langue française.

## Capacité technique et professionnelle : critère de sélection des candidatures, sur la base des éléments demandés et selon les sous-critères précisés ci-après (75 %)

**Sous-critère 1 : Ressources humaines et techniques justifiant l'expérience nécessaire pour exécuter le marché de partenariat (10 %)**

Le Candidat (le cas échéant chaque membre du groupement Candidat) et chaque membre de son Equipe Technique Candidate produira les documents suivants :

* Déclaration des effectifs moyens annuels et l’importance du personnel d’encadrement des trois dernières années.
* Indication des titres d'études et professionnels ou des cadres de l'entreprise.
* Description de l'outillage, du matériel et de l'équipement technique dont il disposera pour la réalisation du marché de partenariat.
* Certificats de qualifications professionnelles établis par des organismes indépendants, la preuve de la capacité pouvant être apportée par tout moyen.

**Sous-critère 2 : Niveau d'expérience suffisant, démontré par des références adéquates (65 %)**

Le Candidat (le cas échéant chaque membre du groupement Candidat) produira les références suivantes, qui pourront concerner les membres de son Equipe Technique Candidate :

* 10 références en matière de conception, qui devront démontrer la capacité à traiter :
  + de projets de grande ampleur (minimum 50 000 m2), portant sur des bâtiments fonctionnels et/ou des logements
  + de problématiques environnementales et énergétiques fortes
  + de projets à fort enjeu d'insertion paysagère et urbanistique
* 10 références en matière de construction, qui devront démontrer la capacité à traiter :
  + de projets de grande ampleur (minimum 50 000 m2), portant sur des bâtiments fonctionnels et/ou des logements
  + de problématiques environnementales et énergétiques fortes
  + d’un contexte de phasage de travaux complexe, notamment réalisé en site occupé
* 5 références en matière de prestations d’exploitation-maintenance d’une durée d’au moins 5 ans, comportant un enjeu de garantie de performance énergétique (suivi des consommations, description des résultats obtenus, etc.)

Seront privilégiées les références des cinq dernières années. Toutefois, les références plus anciennes seront prises en compte si elles s’avèrent pertinentes.

Pour ce faire, les Candidats complèteront le cadre de référence fourni en Annexe 1 au présent document.

# DOCUMENT UNIQUE DE MARCHE EUROPEEN

Le Candidat peut présenter sa candidature sous la forme d’un e-DUME (document unique de marché européen) établi en français en lieu et place de la production des pièces de Candidature dont la production est demandée. Le Candidat veille à se conformer au modèle fixé par le règlement de la Commission européenne 2016/7 du 5 janvier 2016 établissant le formulaire type pour le document unique de marché européen susvisé.

Néanmoins, l’Etat pourra demander à tout moment au Candidat de fournir tout ou partie des preuves de son aptitude à exercer une activité professionnelle, de ses capacités techniques et professionnelles et de sa capacité économique et financière.

# PRECISIONS SUR LA DOCUMENTATION ET LE DEPOT DES CANDIDATURES

Comme indiqué dans l’avis de marché, les documents permettant aux Candidats de déposer leur dossier de candidature sont disponibles gratuitement sur la plateforme de partage de documents ***France Transfert***, sous réserve de la signature préalable d’un accord de confidentialité conforme au modèle figurant en Annexe 2 au présent document et transmis via PLACE. A l’occasion de cette transmission, les Candidats indiquent à l’Etat les noms, prénoms, adresses électroniques et société des personnes pour lesquelles il demande le téléchargement des documents. Les demandes d’accès sont limitées à cinq (5) accès par Candidat.

Les Candidats sont informés que l'Etat utilisera son profil d'acheteur « PLACE » pour communiquer par écrit de manière dématérialisée avec eux au cours de la procédure : envoi des réponses aux questions, éventuelles demandes de compléments de candidature, etc. Des courriels pourront être adressés aux Candidats en provenance de l'adresse [nepasrepondre@marches-publics.gouv.fr](mailto:nepasrepondre@marches-publics.gouv.fr), les Candidats sont donc invités à s'assurer que la configuration de leur messagerie permet de recevoir ce type de message et vérifier, le cas échéant, que ces courriels ne figurent pas dans le dossier « Indésirable ».

Pour obtenir des informations complémentaires, les Candidats devront faire parvenir une demande écrite en français sur le profil d'acheteur « PLACE » au plus tard 15 jours avant la date limite de remise des candidatures. Ces demandes feront l'objet d'une publication sur « PLACE » en cas de réponse de l'Etat.

Les candidatures doivent être envoyées par voie électronique via PLACE.

Les Candidats ont la possibilité de transmettre une copie de sauvegarde de leur dossier de candidature sur un support physique électronique, conformément à l’article R. 2132-11 du code de la commande publique et à l’arrêté du 22 mars 2019 fixant les modalités de mise à disposition des documents de la consultation et de la copie de sauvegarde (NOR : ECOM1831545A). Ces copies devront parvenir sous double enveloppe fermée (la première étant destinée à l'expédition). L'enveloppe extérieure comportera obligatoirement la mention : « Opération CapSatory — ne pas ouvrir » et la mention « copie de sauvegarde » ainsi que le nom du Candidat. L'enveloppe intérieure comportera obligatoirement les mêmes mentions. Ces copies seront transmises par tout moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de réception et d'en garantir la confidentialité. Elles pourront ainsi, soit être transmises par lettre recommandée avec avis de réception postal, soit faire l'objet d'une remise en mains propres contre récépissé les jours ouvrés de 10:00 à 16:00, à l'adresse suivante : 4 Rue Claude Bernard, 92130 Issy-les-Moulineaux.

En cas de remise en mains propres, les Candidats sont invités à prendre contact avec l’une des personnes identifiées ci-dessous (dans l’ordre d’apparition) au moins 48 heures à l'avance afin qu'il leur soit précisé les modalités pratiques de remise des copies de sauvegarde et pour s’assurer que la lecture du support physique électronique choisi par le Candidat est compatible avec les moyens matériels et techniques de l’Etat.

|  |  |
| --- | --- |
| **Stéphanie LEGENDRE** | Tél : 0184220783 – Mobile : 0675793540 |
| **Olivier DUBOIS** | Tél : 01 84 22 05 03 – Mobile : 06 48 97 49 97 |
| **Mélina AZAR** | Tél : 0184220786 – Mobile : 0695026524 |
| **Patrick WEISS** | Mobile : 06 32 12 91 50 |

Les dossiers de candidature et, le cas échéant, les copies de sauvegarde qui parviennent après les date et heure limites fixées dans le présent avis sont refusés et, pour ces dernières, renvoyées à leur expéditeur, non ouvertes.

Tous les documents du dossier de candidature sont rédigés en langue française. Les documents rédigés dans une autre langue et remis à l’Etat devront être accompagnés d’une traduction en français établie par un traducteur assermenté, qui fera foi.

# PRIME

Une prime d’un montant de cinq millions cinq cent mille (5 500 000) euros HT sera allouée pour chaque candidat évincé, dans les conditions et selon les modalités prévues au règlement de la consultation.

# CONFIDENTIALITE

Toutes les informations, données et documents, quelle que soit leur nature, que l’Etat remet aux Candidats ou porte à leur connaissance, notamment le dossier de la consultation, dans le cadre de la présente consultation doivent être traitées de manière strictement confidentielle.

Chaque Candidat s’engage à assurer la confidentialité de ces informations, données et documents, à ne pas les utiliser à des fins autres que la consultation et à imposer le respect de ces engagements à ses personnels, prestataires et conseils.

Les Candidats s’engagent à ne pas faire état auprès de tiers, autres que ceux en ayant strictement besoin dans le cadre de la consultation, du contenu de leurs analyses et des livrables qui seront attendus de lui dans le cadre de la consultation.

L’Etat pourra exclure de la procédure tout Candidat ne respectant pas les obligations lui incombant au titre du présent article.

# INFORMATIONS SUR LA SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les documents nécessitant une signature électronique de la part des Candidats sont signés au moyen d’un certificat de signature électronique identifiant la personne ayant la capacité à engager l’entreprise.

La signature d’un fichier ZIP ne vaut pas signature des pièces qu’il contient. En cas de fichier zippé, chaque document pour lequel une signature est requise doit être signé séparément. Il est rappelé aux Candidats qu’une signature manuscrite scannée n’a pas d’autre valeur que celle d’une copie et ne peut pas remplacer la signature électronique.

Les candidats veilleront à respecter les dispositions de l’arrêté du 22 mars 2019 relatif à la signature électronique des contrats de la commande publique qui constitue l’annexe 12 du code de la commande publique (NOR : ECOM1830224A).

**Annexes :**

* Annexe 1 : Cadre de référence
* Annexe 2 : Engagement de confidentialité

1. Le terme infrastructure regroupe les ensembles immobiliers (en ce compris les logements) et les voiries et réseaux divers qui leur sont dédiés. [↑](#footnote-ref-2)