



**Autorité concédante :**

Commune de Joigny  
3 quai du 1<sup>er</sup> Dragons  
BP 223  
89306 JOIGNY CEDEX

**Règlement de candidature**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT DE L'ÎLOT « HAUT CORTEL » ET DES 5  
IMMEUBLES ORI DE JOIGNY**

**Référence de la consultation :  
CO2608V**

**Date limite de remise des candidatures :**

**Mercredi 30 septembre 2026 à 12h00min00s**

## SOMMAIRE

|                                                                         |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>ARTICLE PREMIER : OBJET DE LA CONSULTATION</b>                       | <b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b> |
| <b>ARTICLE 2: ORGANISATION DE LA PROCEDURE</b>                          | <b>3</b>                           |
| <b>ARTICLE 3: DOCUMENTS MIS A DISPOSITION AU STADE DES CANDIDATURES</b> | <b>3</b>                           |
| <b>ARTICLE 4: PRESENTATION DES CANDIDATURES</b>                         | <b>4</b>                           |
| <b>ARTICLE 5: GROUPEMENTS</b>                                           | <b>6</b>                           |
| <b>ARTICLE 6: SELECTION DES CANDIDATURES</b>                            | <b>6</b>                           |
| <b>ARTICLE 7: NOMBRE DE CANDIDATS ADMIS A PRESENTER UNE OFFRE</b>       | <b>7</b>                           |
| <b>ARTICLE 8: DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES</b>             | <b>7</b>                           |
| <b>ARTICLE 9: MODALITES DE REMISE DES CANDIDATURES</b>                  | <b>8</b>                           |
| <b>ARTICLE 10: EXAMEN DES CANDIDATURES ET SUITE DE LA PROCEDURE</b>     | <b>8</b>                           |
| <b>ARTICLE 11: FRAIS ENGAGES PAR LES CANDIDATS</b>                      | <b>8</b>                           |
| <b>ARTICLE 12 : RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS ET TECHNIQUES</b>         | <b>9</b>                           |

## **Article Premier : Objet de la consultation**

La Commune de Joigny souhaite confier, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation d'une opération portant sur la réhabilitation et la valorisation de plusieurs immeubles situés dans le centre ancien de Joigny.

L'opération comprend notamment :

- l'îlot dit « Haut Cortel », composé de cinq immeubles situés rue Gabriel Cortel ;
- cinq immeubles ayant fait l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Les caractéristiques et les objectifs de l'opération sont présentés dans le dossier de présentation de l'opération mis à disposition des candidats.

La concession d'aménagement sera conclue conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 300-4 et L. 300-5, ainsi qu'aux dispositions du code de la commande publique applicables aux contrats de concession.

La présente consultation a pour objet la sélection d'opérateurs présentant les capacités nécessaires à la réalisation de l'opération et qui seront, à l'issue de cette première phase, invités à présenter une offre.

## **Article 2 : Organisation de la procédure**

La procédure se déroulera en deux phases :

### **Phase 1 – Sélection des candidatures**

Les opérateurs intéressés sont invités à remettre un dossier de candidature permettant à la Commune d'apprécier leurs capacités professionnelles, techniques et financières.

Cette phase ne donne pas lieu à la remise d'une offre.

Les candidats ne doivent donc pas, à ce stade, présenter de proposition détaillée concernant les modalités techniques, opérationnelles ou financières de réalisation de la concession.

### **Phase 2 – Remise et examen des offres**

À l'issue de l'examen des candidatures, les candidats admis à poursuivre la procédure seront invités à présenter une offre.

Les modalités de remise et d'examen des offres seront précisées dans un règlement de consultation qui sera transmis aux seuls candidats admis à poursuivre la procédure.

La Commune se réserve la possibilité de prévoir une phase d'audition et/ou de négociation dans les conditions qui seront précisées dans les documents de la phase offre.

## **Article 3 : Documents mise à disposition au stade des candidatures :**

Les candidats disposent, pour préparer leur dossier de candidature, des documents suivants :

1. Le présent règlement de la phase de candidature ;
2. Le dossier de présentation de l'opération ;
3. Le projet de traité de concession d'aménagement ;
4. Les annexes au projet de traité de concession.

Les annexes comprennent notamment :

- Annexe 1 : périmètre de l'opération « Haut Cortel » ;
- Annexe 2 : programme prévisionnel de l'îlot « Haut Cortel » ;
- Annexe 3 : localisation des immeubles dits ORI ;
- Annexe 4 : dossier d'enquête publique ORI ;
- Annexe 5 : Arrêté préfectoral déclaration d'utilité publique ;
- Annexe 6 : Délibération du 25 mars 2025 ORI ;
- Annexe 7 : Dossier d'enquête parcellaire ORI ;
- Annexe 8 : Arrêté préfectoral du 5 mars 2026 ;
- Annexe 9 : courrier de l'ANAH relatif à l'éligibilité aux financements THIRORI.

Le projet de traité de concession et ses annexes sont communiqués au stade des candidatures afin de permettre aux opérateurs d'appréhender la nature, le périmètre et les principales caractéristiques de l'opération.

Ils seront susceptibles d'être précisés ou complétés dans le cadre de la phase de remise des offres.

## **Article 4 : Présentation des candidatures**

Les candidats doivent fournir les renseignements et documents permettant à la Commune d'apprécier leurs capacités à assurer la réalisation de l'opération.

Les candidatures peuvent être présentées par un opérateur seul ou sous la forme d'un groupement.

Les documents remis doivent être rédigés en langue française ou accompagnés d'une traduction en français.

### **4.1 Situation juridique du candidat :**

Le candidat devra fournir :

- Une lettre de candidature précisant l'identité du candidat ou, en cas de groupement, l'identité des membres du groupement et du mandataire ;
- Les documents permettant d'identifier la personne habilitée à engager le candidat ;
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat ne se trouve pas dans un cas d'exclusion de la participation à la procédure de passation des contrats de concession prévu par les dispositions du code de la commande publique ;
- Lorsque le candidat est en situation de groupement, l'identification de chacun des membres du groupement ainsi que la nature et la répartition envisagée des missions.

La Commune pourra demander aux candidats toute pièce permettant de vérifier les éléments déclarés.

### **4.2 Capacités économiques et financières :**

Afin d'apprécier les capacités économiques et financières du candidat, celui-ci fournira notamment :

- Une déclaration concernant le chiffre d'affaires global réalisé au cours des trois derniers exercices disponibles ;
- Les éléments permettant d'apprécier sa solidité financière et sa capacité à assurer le portage d'une opération immobilière de la nature et de l'importance de la présente opération ;
- Le cas échéant, tout élément permettant d'apprécier les capacités économiques et financières des membres du groupement.

Lorsque le candidat ne dispose pas de trois exercices d'activité, il pourra justifier de ses capacités par tout autre moyen approprié.

Le candidat pourra également faire valoir les capacités économiques et financières d'autres opérateurs, notamment dans le cadre d'un groupement ou en s'appuyant sur les capacités d'une autre entité, sous réserve de justifier de la mise à disposition effective de ces capacités pour l'exécution de la concession.

#### 4.3 Capacités professionnelles et techniques :

Afin d'apprécier les capacités professionnelles et techniques du candidat, celui-ci fournira notamment :

##### **A. Références professionnelles**

Une présentation des principales opérations réalisées au cours des dernières années en lien avec l'objet de la présente concession, notamment dans les domaines suivants :

- Opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain ;
- Réhabilitation d'immeubles anciens ;
- Opérations immobilières en centre ancien ;
- Opérations comportant un portage et une valorisation immobilière ;
- Opérations réalisées dans des contextes patrimoniaux ou présentant des contraintes techniques particulières.

Pour chaque référence, il est demandé de préciser, dans la mesure du possible :

- Le maître d'ouvrage ou cocontractant ;
- La nature et les principales caractéristiques de l'opération ;
- Le montant de l'opération ;
- La période de réalisation ;
- Le rôle effectivement exercé par le candidat.

##### **B. Moyens humains et compétences**

Une présentation des moyens humains et des compétences dont dispose le candidat et qu'il serait susceptible de mobiliser pour la réalisation de l'opération.

Cette présentation pourra notamment préciser les compétences disponibles en matière :

- D'acquisition et de gestion foncière ;
- De conduite d'opérations immobilières ;
- De réhabilitation du bâti ancien ;
- De conduite et de suivi de travaux ;
- De montage financier ;
- De commercialisation et de valorisation immobilière.

Le candidat n'a pas à présenter, à ce stade, une organisation détaillée spécifiquement dédiée à l'opération de Joigny.

## **Article 5 : Groupements**

Les candidatures peuvent être présentées par un candidat individuel ou par un groupement d'opérateurs économiques.

En cas de groupement, le mandataire devra être identifié.

Les membres du groupement devront préciser leurs rôles et compétences respectifs ainsi que la répartition envisagée des missions.

Les capacités professionnelles, techniques et financières du groupement seront appréciées au regard des capacités cumulées de ses membres.

La Commune pourra demander que le groupement justifie de la mise à disposition des moyens nécessaires à la réalisation de la concession.

## **Article 6 : Sélection des candidatures**

La Commune de Joigny procédera à l'examen des candidatures au regard des garanties et capacités professionnelles, techniques et financières présentées par les candidats, appréciées au regard de la nature, de la complexité et de l'importance de l'opération faisant l'objet de la présente concession.

Seuls les candidats présentant des garanties et capacités suffisantes pour assurer la réalisation de l'opération seront admis à poursuivre la procédure.

Les candidatures seront appréciées notamment au regard des éléments suivants :

### 6.1 Capacités et références professionnelles :

La Commune appréciera les capacités professionnelles des candidats au regard notamment de leur expérience dans la conduite d'opérations présentant des caractéristiques comparables à celles de l'opération faisant l'objet de la présente concession.

Seront notamment pris en considération :

- L'expérience en matière d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain ;
- L'expérience en matière de réhabilitation et de restructuration d'immeubles anciens ;
- L'expérience d'opérations réalisées en centre ancien ou dans des secteurs présentant des contraintes patrimoniales particulières ;
- L'expérience en matière de portage immobilier, de maîtrise foncière et de remise sur le marché d'immeubles réhabilités ;
- Plus généralement, la pertinence des références présentées au regard de la nature et de la complexité de l'opération.

Les références présentées seront appréciées au regard de leur pertinence et de leur adéquation avec les missions susceptibles d'être confiées au concessionnaire.

### 6.2 Capacités techniques et organisationnelles :

La Commune appréciera les capacités techniques et organisationnelles des candidats au regard des compétences, des moyens humains et de l'organisation dont ils disposent pour assurer la réalisation d'une opération de la nature et de l'importance de celle faisant l'objet de la présente concession.

Seront notamment pris en considération :

- Les compétences disponibles en matière de conduite d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain ;
- Les compétences relatives au portage et à la gestion immobilière ;
- Les compétences en matière de réhabilitation du bâti ancien et de suivi d'opérations de travaux ;
- Les moyens humains et les qualifications des personnes susceptibles d'être mobilisées ;
- La capacité du candidat à assurer la coordination des différents intervenants nécessaires à la réalisation de l'opération.

En cas de candidature présentée sous la forme d'un groupement, les capacités techniques et organisationnelles seront appréciées au regard des compétences complémentaires apportées par l'ensemble des membres du groupement.

### 6.3 Capacités économiques et financières :

La Commune appréciera les capacités économiques et financières des candidats au regard des éléments fournis permettant d'apprécier leur aptitude à assurer la réalisation d'une opération d'aménagement comportant notamment des opérations d'acquisition, de portage immobilier, de réhabilitation et de valorisation des biens concernés.

Seront notamment pris en considération :

- Le chiffre d'affaires global du candidat ou, en cas de groupement, les capacités économiques et financières des membres du groupement ;
- La solidité financière du candidat ;
- Sa capacité à assurer le portage d'une opération immobilière de la nature et de l'importance de celle faisant l'objet de la présente concession ;
- Les moyens financiers susceptibles d'être mobilisés pour assurer la réalisation de l'opération.

L'appréciation de ces capacités tiendra compte de la nature particulière de la concession d'aménagement et du transfert au concessionnaire d'une part du risque lié à la réalisation et à l'équilibre économique de l'opération.

## **Article 7 : Nombre de candidats admis à présenter une offre**

Le nombre maximum de candidats qui seront admis à présenter une offre est fixé à **trois (3)**.

Si le nombre de candidats satisfaisant aux conditions de participation est inférieur à ce nombre, la Commune pourra poursuivre la procédure avec les seuls candidats disposant des capacités requises.

## **Article 8 : Demande de renseignements complémentaires**

Les candidats peuvent adresser leurs questions et demandes de renseignements complémentaires par l'intermédiaire de la plateforme de dématérialisation utilisée pour la présente consultation.

Les questions devront être transmises au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des candidatures, **soit le 24 septembre 2026 à 12h00min00s.**

Les réponses apportées par la Commune seront communiquées, dans les conditions prévues par la réglementation, à l'ensemble des candidats ayant retiré le dossier de consultation.

La Commune se réserve la possibilité de ne pas répondre aux demandes de renseignements reçues tardivement lorsque le délai restant avant la date limite de remise des candidatures ne permet pas de répondre dans des conditions satisfaisantes.

## **Article 9 : Modalités de remise des candidatures**

Les candidatures doivent obligatoirement être transmises par voie électronique via la plateforme dématérialisée de la ville de Joigny : <https://www.ternum-bfc.fr/>.

Elles doivent être transmises au plus tard le :

**Mercredi 30 septembre 2026 à 12h00min00s.**

Tout dossier reçu après cette date et cette heure sera traité conformément aux dispositions applicables aux candidatures reçues hors délai.

Les candidats sont invités à anticiper le dépôt de leur dossier afin de tenir compte des éventuelles difficultés techniques liées à la transmission électronique.

## **Article 10 : Examen des candidatures et suite de la procédure**

Après réception des candidatures, la Commune procédera à leur examen au regard des conditions et critères définis dans le présent règlement.

À l'issue de cet examen :

Les candidats non admis à poursuivre la procédure seront informés du rejet de leur candidature ;  
Les candidats admis seront invités à présenter une offre.

Les candidats admis recevront alors les documents relatifs à la phase de remise des offres ainsi que les informations nécessaires à la préparation de leur proposition.

La phase de remise des offres fera l'objet de modalités spécifiques communiquées aux seuls candidats admis.

## **Article 11 : Frais engagés par les candidats**

Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation au titre des frais engagés pour la préparation et la présentation de leur candidature.

Les éventuelles modalités d'indemnisation des candidats admis à présenter une offre seront, le cas échéant, précisées dans les documents relatifs à la phase offre.



## **Article 12 : Renseignements administratifs et techniques**

Pour toute question relative à la présente procédure, les candidats doivent utiliser exclusivement la plateforme dématérialisée de la ville de Joigny : <https://www.ternum-bfc.fr/>.

Les échanges relatifs à la procédure seront réalisés par l'intermédiaire de cette plateforme.

-----