Envoyé en préfecture le 12/11/2024
Reçu en préfecture le 12/11/2024
Publié le 13 novembre 2024
ID : 066-216600163-20241105-091_NOVE_2024-DE

COMMUNE DE BANYULS-sur-MER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 05 novembre 2024 à 18h00

Délibération n° 091/nove/2024

Lotissement de la Réthorie - Lancement de la procédure d'attribution d'une concession d'aménagement

L'an 2024, le 05 novembre à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune de Banyuls-sur-Mer, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Jean-Michel SOLÉ, Maire.

Présents : Jean-Michel SOLÉ, Anne MAURAN, Guy VINOT, Marie-Clémentine HERRE, Olivier CAPELL, Sandrine COUSSANES, Marie-José GRASA, Guillaume BLAVETTE, Josette MONTÉ, Maria Joséfa DIAZ, Gérard PETYT, Annabel BASIL, Didier BURGKAM, Renée SALVAT, Catherine ADELL, Emmanuelle FRADET, Marc MARTI, Myriam NOGUES, Ghislaine BALLESTE, Fabrice VIGINIER,

Absents excusés ayant donné procuration : Olivier LACAZE pouvoir à Jean-Michel SOLÉ, Evelyne CANOVAS pouvoir à Maria Joséfa DIAZ, Stéphan BOADA pouvoir à Guy VINOT, Aurore VALENZUELA pouvoir à Anne MAURAN, Alexandre ORTIZ--BODIOU pouvoir à Ghislaine BALLESTE, Marie-Françoise SANCHEZ pouvoir à Marc MARTI,

Absent : Cédric CASTELLAR.

Effectif : 27 Quorum : 14

Présents : 20 ; Absents excusés ayant donné procuration : 6 ; Absent : 1

Les conseillers présents représentant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination de **Marie-José GRASA**, secrétaire de séance.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-4 et R.300-4 à R.300-9 ;
Vu le Code de la commande publique et notamment ses articles L. 3111-1 et suivants, L. 3121-1 et suivants et R. 3121-1 et suivants ;
Vu l'avis favorable de la Commission n°2 du 15 octobre 2024 ;

Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier par courrier ou par saisine dématérialisée, via l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Envoyé en préfecture le 12/11/2024
Reçu en préfecture le 12/11/2024
Publié le 13 novembre 2024
ID : 066-216600163-20241105-091_NOVE_2024-DE

Considérant que l'Etat et les collectivités territoriales peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le Code de l'urbanisme à toute personne y ayant vocation ;

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée qu'une concession d'aménagement est un contrat entre une personne publique (le concédant) et un aménageur public ou privé (le concessionnaire), par lequel le concédant, à l'initiative de l'opération d'aménagement, délègue l'étude et la réalisation de celle-ci au concessionnaire. Dans ce cadre, le concessionnaire peut se voir attribuer les missions suivantes :

- assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution ;
- acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- procéder à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Il est précisé qu'il est souhaité que le risque économique de l'opération soit transféré au concessionnaire qui sera désigné, étant entendu que ce dernier sera rémunéré par les produits de la vente, tel que prévu à l'article L. 1121-1 du Code de la commande publique.

Le montant de l'opération d'aménagement a été estimé à 19 326 700 €. La méthode de calcul de ce montant est définie par les articles L. 3121-1 et suivants du Code de la commande publique.
Les produits de l'opération étant supérieurs au seuil européen de mise en concurrence, l'attribution de la concession d'aménagement est soumise à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

1/ Les enjeux du projet

La ZAC de la Réthorie a été créée par délibération du 2 juin 1986 et, par délibération du 12 novembre 1987, son aménagement avait été confié à une société d'économie mixte (SEM) via une précédente concession d'aménagement. Dans ce cadre, plusieurs dations en paiement avaient été conclues en 1989, afin d'acquérir certaines parcelles entrant dans le périmètre de la ZAC, alors propriétés de personnes privées : la SEM s'était engagée à rétrocéder à ces derniers des parcelles viabilisées en échange des parcelles non bâties cédées.

Une partie de la ZAC avait ainsi été aménagée par la SEM. Toutefois, une partie résiduelle côté ouest, intégrée à l'emprise de l'actuel projet de lotissement, n'avait fait l'objet d'aucun aménagement. La concession d'aménagement avait ainsi été clôturée avant la fin de son achèvement et les parcelles propriétés de la SEM et ses obligations afférentes aux différentes dations non honorées ont été transférées à la Commune dans le cadre du bilan de la ZAC.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier par courrier ou par saisine dématérialisée, via l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Envoyé en préfecture le 12/11/2024
Reçu en préfecture le 12/11/2024
Publié le 13 novembre 2024
ID : 066-216600163-20241105-091_NOVE_2024-DE

Dans ce contexte, la Commune souhaite donner vie à un lotissement sur un terrain de plus de 6 hectares, afin de répondre à une forte demande foncière sur son bassin de vie. Le terrain présente des contraintes, notamment une déclivité prononcée, nécessitant une expertise en aménagement pour garantir une organisation optimale du lotissement.

Malgré ces défis, le permis d'aménager a déjà été délivré et est exempt de tout recours et de tout retrait, assurant ainsi la faisabilité du projet. La qualité du lotissement est un élément clé de sa conception, visant à créer un environnement résidentiel mixte, comprenant notamment des lots de haut standing et des lots permettant l'accession à la propriété des jeunes ménages.

2/ Les missions confiées au concessionnaire

Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement, le concessionnaire réalisera les missions suivantes :

- → Procéder aux études et obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération, en concertation avec la Commune concédante, et notamment :
  - L'élaboration du schéma de composition urbaine du projet, au niveau Avant-Projet Sommaire (APS) ;
  - La mise en œuvre de la communication publique, auprès des riverains de l'opération et des habitants, selon les modalités qui seront définies en accord avec la Commune ;
  - L'élaboration, la formalisation et le suivi du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, nécessaire à la réalisation de l'opération ;
  - L'obtention des autorisations administratives complémentaires et qui s'avéreraient nécessaires à l'exécution du contrat.
- → Acquérir la propriété, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération ;
- → Gérer les biens acquis, mettre en état les sols de manière conforme à leur destination ;
- → Mettre en œuvre les études complémentaires qui permettront de préciser le projet d'aménagement avant sa réalisation ;
- → Conduire les études de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation des travaux, d'aménagement des espaces, de mise en état des sols (démolition, dépollution ou tout autre procédé y contribuant);
- → Réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux d'aménagements et de constructions ainsi que les équipements concourant à l'opération, et notamment les équipements d'infrastructures, tels qu'ils seront définis au dossier d'autorisation, destinés à être remis au concédant ;
- → Mobiliser les financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération ;
- → Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la communication propre à l'opération ainsi que la commercialisation des immeubles à bâtir ;
- → Assurer la gestion de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération et notamment assurer la coordination des différents

Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier par courrier ou par saisine dématérialisée, via l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Envoyé en préfecture le 12/11/2024
Reçu en préfecture le 12/11/2024
Publié le 13 novembre 2024
ID : 066-216600163-20241105-091_NOVE_2024-DE

opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération ;

→ Élaborer et tenir à jour les documents de suivi et de contrôle pour la Commune (planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération);

→ Coordonner l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération ;

→ Assurer une complète information de la Commune sur l'état d'avancement de l'exécution du contrat et les difficultés rencontrées ;

→ Procéder à la liquidation et la clôture de l'opération selon l'offre retenue.

Par ailleurs, le candidat sera tenu aux obligations particulières suivantes :

→ Réaliser un programme de construction de logements pour le compte du CCAS, en respectant les exigences minimales exprimées dans le programme de travaux, et à restituer cette parcelle d'assiette viabilisée au CCAS après avoir réalisé ce programme ;

→ Construire 10 logements, a minima, qu'il proposera en location via un bail réel et solidaire (BRS) ou montage juridique équivalent permettant l'accès à la propriété des jeunes ménages aux revenus modestes.

3/ Les étapes de la procédure de passation

A. Mesures de publicité :

Un avis d'appel public à concurrence, conforme au modèle européen, sera publié au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE), au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP) ainsi que dans un journal spécialisé dans les domaines de l'urbanisme, des travaux publics et de l'immobilier.

Cet avis précisera, conformément à la règlementation, la nature de l'opération concédée, les objectifs du concédant, les critères de choix et les modalités de déroulement de la procédure. Cet avis précisera également les modalités de remise des offres et la date limite de réception de celles-ci.

Dès la publication de l'avis de publicité, le règlement de la consultation ainsi que ses annexes (dont le projet de traité de concession) seront mis à disposition des candidats, par voie électronique, de manière libre, complète et gratuite.

Les candidats disposeront d'un délai de 90 jours minimum à compter de l'envoi de la publication de cet avis pour remettre leurs propositions.

B. Organisation de la consultation :

La consultation se déroulement en trois temps :

- Temps de remise des propositions (candidatures + offres) par les candidats intéressés.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier par courrier ou par saisine dématérialisée, via l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Envoyé en préfecture le 12/11/2024
Reçu en préfecture le 12/11/2024
Publié le 13 novembre 2024
ID : 066-216600163-20241105-091_NOVE_2024-DE

- Temps de négociation avec les trois meilleurs candidats.
- Temps d'attribution, dans le respect des délais règlementaires.

C. Attribution de la concession :

Au terme de la phase de négociation, le conseil municipal délibérera sur la proposition de la personne habilitée à mener les discussions, afin de désigner l'aménageur concessionnaire du lotissement.

Les candidats non retenus seront notifiés de leur éviction et des raisons pour lesquelles leur offre n'a pas été retenue. À la suite de cette notification, un délai de 16 jours minimum sera respecté avant la signature du traité de concession.

Dans un délai de 48 jours à compter de la signature du traité de concession, un avis d'attribution sera publié au JOUE.

4/ La définition des critères de sélection

Les critères de jugement des offres en cohérence avec les objectifs du projet seront les suivants :

1. Valeur technique de l'offre - 60%
   - La qualité de l'équipe opérationnelle et de son organisation : 10 points
   - Les propositions relatives aux modalités d'association de la Commune : 10 points
   - La cohérence et la pertinence du parti pris urbanistique, architectural, paysager et technique du concessionnaire avec les objectifs, conditions et exigences minimales du concédant exprimés dans le document programme : 60 points
   - La pertinence technique de la mise en œuvre opérationnelle au vu planning avec le déroulement dans le temps de l'opération et les modalités de mise en œuvre opérationnelle de celle-ci proposés : 20 points

2. Offre financière - 40%
   - Offre financière pour la valorisation des terrains d'assiette : 50 points
   - Analyse du marché, appréciation de la cohérence et de la transparence du bilan d'opération : 50 points

La décomposition et la pondération de chaque critère seront précisés dans l'avis de publicité ainsi que dans le règlement de la consultation qui sera mis à disposition des candidats.

5/ La définition de la durée du contrat

L'article L. 3114-7 du Code de la commande publique pose le principe d'une durée du contrat de concession limitée, déterminée en fonction de la nature et du montant des prestations ou des investissements demandés au concessionnaire.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier par courrier ou par saisine dématérialisée, via l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Envoyé en préfecture le 12/11/2024
Reçu en préfecture le 12/11/2024
Publié le 13 novembre 2024
ID : 066-216600163-20241105-091_NOVE_2024-DE

Compte tenu de l'état d'avancement :

- des acquisitions foncières, propriété de la commune à 28% (18 213 m²), du CCAS à 43% (27 852 m²) et de tiers à 29% (14 364 m²), ces derniers s'étant aujourd'hui engagés par des protocoles d'accord à céder leur bien à la commune ou à l'aménageur désigné par elle ;
- des études réalisées pour le permis d'aménager (PA) et les autorisations préalables obtenues : avis favorable MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale), étude de sol mission G5, étude géotechnique mission G2 AVP/G2 PRO, autorisation préfectorale DDTM, de défrichement des bois, autorisation préfectorale relative à l'archéologie préventive, avis favorable avec réserves de la DDTM service Eau et Risques relatif à l'application du PPRn, arrêté préfectoral de la DREAL de dérogation aux interdictions relatives aux espèces de faune protégées, arrêté préfectoral DDTM, service Eau et Risques, dossier loi sur l'eau avec prorogation validée, et ensemble des consultations et avis obligatoires favorables ou favorables avec réserves, dans le cadre de l'instruction du PA (Gestionnaires de réseaux, voirie, Architecte des Bâtiments de France, Services Techniques commune et CCACVI).

La durée prévisionnelle de la concession est estimée à 5 ans.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du Rapporteur et après en avoir délibéré, décide, à la majorité (pour : 22 ; abstentions : 4, Emmanuelle FRADET, Marc MARTI, Myriam NOGUES, Marie-Françoise SANCHEZ) **:**

- **d'autoriser** le lancement de la procédure de désignation du concessionnaire pour la réalisation de l'opération du lotissement de la Réthorie en respectant les étapes exposées ci-avant ;

- **d'arrêter** les missions confiées au concessionnaire comme détaillées ci-dessus.
  Le concessionnaire assumera le risque économique lié à l'opération d'aménagement. Il sera rémunéré par les résultats de la commercialisation des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

- **de décider** de retenir les critères de choix du concessionnaire suivants :

  1. Valeur technique de l'offre - 60%
     - La qualité de l'équipe opérationnelle et de son organisation : 10 points
     - Les propositions relatives aux modalités d'association de la Commune : 10 points
     - La cohérence et la pertinence du parti pris urbanistique, architectural, paysager et technique du concessionnaire avec les objectifs, conditions et exigences minimales définies avec les objectifs, conditions et exigences minimales du concédant exprimés dans le document programme : 60 points

Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier par courrier ou par saisine dématérialisée, via l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Envoyé en préfecture le 12/11/2024
Reçu en préfecture le 12/11/2024
Publié le 13 novembre 2024
ID : 066-216600163-20241105-091_NOVE_2024-DE

- La pertinence technique de la mise en œuvre opérationnelle au vu planning avec le déroulement dans le temps de l'opération et les modalités de mise en œuvre opérationnelle de celle-ci proposés : 20 points

2. Offre financière - 40%
   - Offre financière pour la valorisation des terrains d'assiette : 50 points
   - Analyse du marché, appréciation de la cohérence et de la transparence du bilan d'opération : 50 points

- **de dire** que le choix du concessionnaire sera effectué via délibération du conseil municipal, sur proposition du Maire et au vu de l'avis émis par la commission susmentionnée ;

- **d'autoriser** Monsieur le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer tout document afférent à la bonne mise en œuvre de la présente délibération ;

- **de dire** que la présente délibération :
  - est transmise au représentant de l'Etat ;
  - est publiée conformément aux règles en vigueur.

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

La secrétaire de séance
Marie-José GRASA

Le Maire
Jean-Michel SOLÉ

Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier par courrier ou par saisine dématérialisée, via l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.