

**COMMUNE DE BANYULS-sur-MER****EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL****Séance du mardi 27 mai 2025 à 21h00****Délibération n° 046/ mai/2025****Attribution de la concession d'aménagement du lotissement de la Réthorie**

L'an 2025, le 27 mai à 21h00, 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.

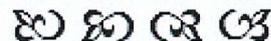
Présents : Jean-Michel SOLÉ, Anne MAURAN, Guy VINOT, Marie-Clémentine HERRE, Olivier CAPELL, Sandrine COUSSANES, Marie-José GRASA, Olivier LACAZE, Guillaume BLAVETTE, Josette MONTÉ, Gérard PETYT, Annabel BASIL, Didier BURGKAM, Stéphan BOADA, Renée SALVAT, Catherine ADELL, Aurore VALENZUELA, Emmanuelle FRADET, Marc MARTI, Myriam NOGUES, Marie-Françoise SANCHEZ, Fabrice VIGINIER,

Absents excusés ayant donné procuration : Maria Joséfa DIAZ pouvoir à Olivier CAPELL, Evelyne CANOVAS pouvoir à Catherine ADELL, Alexandre ORTIZ--BODIOU pouvoir à Guy VINOT, Ghislaine BALLESTE pouvoir à Anne MAURAN,

Absents : Cédric CASTELLAR.

Effectif : 27**Quorum : 14****Présents : 22 ; Absents excusés ayant donné procuration : 4 ; Absents : 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 la délibération n° 091/nove/2024 du 5 novembre 2025 portant lancement de la procédure d'attribution d'une concession d'aménagement pour le lotissement de la Réthorie ;

Vu la délibération n° 092/nove/2024 du 5 novembre 2024 relative à la création d'une commission consultative pour la concession d'aménagement du lotissement de la Réthorie (CCCA) et désignation de ses représentants pour le lotissement de la Réthorie ;

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.

Vu le procès-verbal de la CCCA du 31 mars 2025 portant avis sur les candidatures et les offres reçues et invitant à engager toute discussion utile avec les candidats ;
Vu le procès-verbal de la CCCA du 6 mai 2025 relative à la réunion de négociation avec le groupement SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY) et SAS NUMAA ;
Vu le procès-verbal de la CCCA du 16 mai 2025 portant décision d'attribution ;

Considérant qu'il appartient au conseil municipal, au terme de la procédure de consultation, au vu de la proposition de Monsieur le Maire, de se prononcer sur le choix du concessionnaire ;

Considérant le défi de territoire n°2 « Préservation du territoire et de la biodiversité » ;

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée que par délibération du 5 novembre 2024 susvisée, une procédure de concession d'aménagement a été lancée pour le projet de lotissement de la Réthorie, situé dans le secteur du Pla de la Réthorie.

La présente délibération a pour objet le choix de l'attributaire de cette concession et l'approbation du contrat qui sera conclu avec celui-ci. Le concessionnaire retenu aura en charge la réalisation de l'opération et notamment la finalisation des études techniques, la mise en œuvre du programme des constructions et la commercialisation des terrains.

La procédure de passation de la concession est régie par les dispositions de la troisième partie du CCP et celles des articles R 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une concession d'aménagement pour laquelle le concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération.

Pour rappel, la ZAC de la Réthorie a été créée par délibération du 2 juin 1986 et son aménagement confié à une société d'économie mixte (SEM). Une partie résiduelle côté ouest n'avait finalement fait l'objet d'aucun aménagement avant la clôture de la ZAC. Cette partie résiduelle a donc été intégrée à l'actuel projet de lotissement que la Commune souhaite mettre en œuvre sur un terrain de plus de 6 hectares, afin de répondre à une forte demande foncière sur son bassin de vie, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) approuvée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. La Commune a donc repris à sa charge les obligations de la SEM concernant plusieurs datations non honorées dans le cadre de l'ex-ZAC.

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.

Par délibération n°091/nove/2024 susvisée, le conseil municipal a approuvé le principe de la réalisation de l'opération en cause au moyen d'une concession d'aménagement avec transfert de risque ainsi que le type de procédure auquel il serait recouru. Le montant total des produits estimés de l'opération étant supérieur au seuil européen de 5 350 000 € HT, la procédure mise en œuvre est une procédure formalisée. Une délibération n°092/nove/2024 a procédé à la création d'une commission aménagement dédiée au projet et chargée, en application des dispositions de l'article R 300-9 du Code de l'urbanisme, d'émettre un avis

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 « Télerecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

sur les candidatures et les offres reçues. Elle a également procédé à la désignation des membres de ladite commission. Par cette même délibération, le conseil municipal a désigné M. le Maire comme élu habilité à engager les discussions, à recueillir l'avis de la Commission à tout moment de la procédure et à proposer le choix du concessionnaire au conseil municipal.

L'avis d'appel public à candidatures a été envoyé à la publication le 15 novembre 2024 et publié au sein des supports suivants : Plateforme e-marchespublics.com, BOAMP, JOUE. A la date limite de réception des candidatures fixée au 13 février 2025 à 17h, deux plis ont été reçus dans les délais. Le 31 mars 2025, les plis contenant les candidatures des sociétés suivantes ont été ouverts :

- SAS ANGELOTTI / MOREAU INVEST ;
- groupement SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY) et SAS NUMAA.

La commission aménagement dédiée s'est réunie le 31 mars 2025 en vue de donner son avis sur la sélection des candidatures. Après examen de leurs garanties techniques, professionnelles ainsi que de leurs capacités économiques et financières, et de la complétude de l'ensemble des renseignements demandés aux candidats dans l'avis de concession, la commission aménagement a donné un avis favorable à l'admission de ces candidatures.

A l'occasion de la même séance, la commission a émis un avis sur les offres initiales reçues.

Pour rappel, les critères de jugement des offres en cohérence avec les objectifs du projet étaient 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

L'offre de la SAS ANGELOTTI / MOREAU INVEST a été considérée comme non conforme et irrecevable notamment en raison des éléments suivants :

- Concernant la valeur technique de l'offre :

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.

- Le candidat indique ne pas avoir la capacité de réaliser l'opération et propose une variante au projet ne respectant pas l'ensemble des conditions imposées par la commune ;
 - Le projet proposé par le candidat nécessite une adaptation du PLU ;
 - Le candidat se contente de réaliser la viabilisation pour donner une surface constructible pour la réalisation d'un bâtiment à destination du CCAS, mais il ne réalise pas les appartements « clé en main » ;
 - Le candidat propose de décaler la voie d'entrée sur le bas de l'opération, celle-ci passant alors dans une zone de glissement de terrain selon le PPRn en vigueur.
- Concernant l'offre financière :
- Le candidat ne prévoit pas les coûts de construction de bâtiment ni de logement pour le CCAS ;
 - Le candidat ne tient pas compte, dans son bilan, de l'ensemble des datations imposées.

L'offre a donc été estimée irrégularisable dans la mesure où les modifications nécessaires pour se conformer aux conditions imposées dans le cahier des charges engendrerait une adaptation du prix de vente des terrains incompatible avec le projet. Le candidat SAS ANGELOTTI / MOREAU INVEST s'est vu adresser une notification de rejet de son offre (NOTI3) le 28 avril 2025 à 9h21 par voie dématérialisée.

La commission a émis un avis favorable à l'engagement des négociations avec le seul candidat ayant émis une offre recevable, le groupement SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY) et SAS NUMAA. La négociation orale a été fixée le 6 mai 2025, portant notamment sur plusieurs questions destinées à préciser son offre. Suite à cette séance, le groupement SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY) et SAS NUMAA a été invité, via la plateforme dédiée le 6 mai 2025, à répondre par écrit aux questions abordées en séance, avec remise d'un dossier d'offres actualisé avant le 15 mai 2025 à minuit. Le groupement SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY) et SAS NUMAA a déposé dans les délais requis un dossier d'offre complet.

Le rapport d'analyse des offres finales rend compte du déroulement de la procédure et en particulier de la phase de négociation. Il présente, au regard des critères de jugement des offres définis dans le règlement de la consultation, les motifs du choix du soumissionnaire auquel il est proposé d'attribuer le contrat de concession en cause.

Il ressort de l'analyse de ces offres pour le groupement SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY) et SAS NUMAA, les éléments de synthèse suivants :

- Concernant la valeur technique de l'offre :
- Le candidat dispose d'une équipe aux compétences adéquates pour assurer l'opération, sans avoir besoin de procéder à la nomination d'un bureau d'études VRD, hydraulique et architecte ;
 - Les moyens de réalisation incluant les modalités d'information et d'association avec la commune sont adaptés et répondent aux clauses ;

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.

- Le candidat propose plusieurs variantes, améliorant techniquement et financièrement le projet initial tout en respectant les caractéristiques du programme :
 - La proposition de base porte sur le périmètre complet de l'opération, tranche optionnelle comprise, avec une simple livraison de 10 terrains viabilisés (sans construction de bâti) pour les lots en BRS ;
 - A l'issue de la négociation, le candidat propose, sur le même périmètre complet, de livrer 8 villas et 2 appartements au sein d'un macro-lot ;
 - A l'issue de la négociation, le candidat propose, sur un périmètre ne comprenant pas les terrains de la tranche optionnelle, de livrer 8 villas et 2 appartements au sein d'un macro-lot ;
 - Le candidat prévoit la construction d'appartements pour le CCAS au sein d'un macro-lot ;
 - Le programme du candidat permet de favoriser l'accès à la propriété et ce dernier s'engage à mettre en œuvre des actions d'insertions ;
 - Le candidat respecte le permis d'aménager avec l'intégration importante de végétalisation et de cheminements doux, ainsi que l'utilisation de matériaux bruts à caractère méditerranéen ;
 - Le projet du candidat prend en compte l'ensemble des caractéristiques écologiques importantes applicables au projet.
- Concernant l'offre financière :
- Le candidat présente de manière détaillée les charges et produits dans un bilan financier prévisionnel pour chacune des variantes proposées ;
 - Le candidat fournit une analyse du marché immobilier pertinente, avec un plan de trésorerie fourni en annexe et proposition de boni à 50% pour chaque partie à l'expiration de la concession.

Après étude et analyse approfondie de cette offre actualisée, au regard des critères de jugement hiérarchisés prévus par le règlement de la consultation, M. le Maire propose au conseil municipal de retenir comme attributaire le groupement SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY) et SAS NUMAA, sur la base des propositions contenues dans son offre finale. Le rapport d'analyse des offres finales est tenu à la disposition des élus pour être consulté. Le contrat de concession d'aménagement qu'il est proposé de conclure avec le groupement SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY) et SAS NUMAA, attributaire pressenti, aura une durée de 5 ans. Le titulaire du contrat aura à sa charge de :

- Procéder aux études et obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération, en concertation avec la Commune concédante ;
- 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 ;

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.

- 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 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, afin d'éviter la spéculation foncière.

L'attributaire pressenti prévoit la programmation suivante :

- Environ 70 lots de terrain à bâtir libre de 400 m² en moyenne ;
- 10 logements en BRS : 8 villas et 2 logements T4 dans les collectifs ;
- 17 lots de terrain à bâtir en dation ;
- 2 macro-lots de logements intermédiaires pour environ 5500 m² de surface de plancher ;
- 1 macro-lot d'environ 960 m² pour la réalisation d'environ 500 m² de surface de plancher de logements clé en main (T2, T3 et T4) qui resteront la propriété du CCAS à travers une dation.

Le bilan financier de l'opération est estimé, par l'attributaire pressenti, à 1 049 079,58 euros HT si la tranche optionnelle n'est pas affermée et à 1 130 336,55 euros HT si elle est

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 « Télerecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

affermie. Les recettes et la rémunération de celui-ci seront exclusivement assises sur les produits de la cession des terrains à bâtir. Le concessionnaire assumera le risque économique lié à l'exécution du contrat. Sur la base de l'offre qu'il est proposé de retenir, la Commune, autorité concédante, ne versera aucune participation au concessionnaire.

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

- **d'approuver**, sur la base de son offre finale, le choix du groupement SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY) et SAS NUMAA comme titulaire du contrat de concession d'aménagement du lotissement de la Réthorie ;
- **d'approuver** le contrat de concession d'aménagement, pour la réalisation du lotissement de la Réthorie, établi pour une durée de 5 ans, ainsi que ses annexes ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer ledit contrat de concession d'aménagement ainsi que tout document afférent à la bonne mise en œuvre de la présente délibération ;
- **de dire** que le projet de contrat de concession, le rapport d'analyse des offres et les procès-verbaux de la commission concession d'aménagement du lotissement de la Réthorie sont consultables auprès du service juridique de la Commune aux heures d'ouverture de l'hôtel de Ville ;
- **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.