

Mairie de Vendargues

afférents au C.M.	29
en exercice	29
participants	24

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal Séance du 10 juillet 2019

Numéro Délibération	49/2019
date affichage	15 JUIL. 2019

Convocation transmise le 4 juillet 2019

objet de la délibération	Urbanisme – Projet de création d'une ZAC sur le secteur de Meyrargues – Choix du concessionnaire et approbation du traité de concession
--------------------------	---

L'an deux mille dix-neuf et le dix juillet à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pierre DUDIEUZERE.

Présents : M. Pierre DUDIEUZÈRE – M. Guy LAURET – M. Philippe BERETTI – Mme Marie NAVARRO – M. Jean Paul FINART – Mme Régine SALLES – M. Max RASCALOU – Mme Bérangère VALLES – Mme Cathy ITIER – Mme Anne JULIAN – M. Laurent VIDAL – M. Pascal FLOT – M. Jean IBANEZ – Mme Pascale LOCK – M. Xavier COMBETTES – Mme Chantal WAFFLART – M. Bernard SUZANNE – Mme Pauline DELOURME – M. Lionel ESPEROU

Représentés : Mme Cécile VEILLON – Pouvoir à M. Pierre DUDIEUZERE / Mme Michèle GARCIA – Pouvoir à M. Jean-Paul FINART / M. Christophe DUDIEUZERE – Pouvoir à Mme Bérangère VALLES / Mme Sylvie COSTA – Pouvoir à M. Guy LAURET / Mme Maryse EDOUARD - Pouvoir à M. Lionel ESPEROU

Excusée : Mme Amandine ALLEMANT

Absent : Mme Vanessa MASSON – Mme Sonia MUSICCO – M. Romain LECLERC – Mme Meryll WENGER

Mme Bérangère VALLES a été élue secrétaire de séance

Monsieur Guy LAURET rapporte l'affaire ;

En application de la délibération du conseil municipal n°01/2019 du 19 février 2019, a été lancée une consultation pour l'attribution de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC MEYRARGUES.

Le nombre total de plis reçus était de sept, dont trois transmissions électroniques.

Lors de sa séance du 5 avril 2019, la commission ad'hoc prévue par l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, décidait d'admettre 5 candidatures à présenter une offre.

Suite à la notification du dossier de consultation des entreprises, 2 offres ont été enregistrées :

- GGL AMENAGEMENT/GGL/HECTARE
- SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY)

Le 3 juin 2019, la commission ad'hoc a émis son avis et proposé de classer les offres dans l'ordre décroissant suivant :

1. GGL AMENAGEMENT/GGL/HECTARE
2. SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY)

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

▫ Transmise à Monsieur le représentant de l'Etat le :

▫ Publiée en Mairie le :

15 JUIL. 2019

Au vu de cet avis, le maire a décidé de ne pas engager de négociation et de saisir le conseil municipal de cette proposition.

1. Sur le classement des offres :

En application de l'article 28 du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016, les offres doivent être classées par ordre décroissant sur la base des critères prévus dans le règlement de consultation, d'une part, et, l'offre la mieux classée doit être retenue, d'autre part.

Les critères d'attribution ont été fixés par ordre décroissant d'importance.

Au regard des trois critères hiérarchisés figurant dans le règlement de la consultation, le classement proposé est le suivant :

PREMIER CRITERE - METHODOLOGIE PROPOSEE POUR LA CONDUITE DU PROJET

Qualité de la note méthodologique qui vise à expliquer l'appréhension du projet et les modalités de création et de mise en œuvre de la ZAC

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL - HECTARE

Le candidat démontre une bonne appréhension du projet.

On retrouve :

- Un programme de production de logement adapté aux besoins (p.65) ;
- L'intégration dans le fonctionnement général de la commune et les modalités de la greffe avec le village, appréhendées par la proposition de création d'un Cours pour le traitement de la couture urbaine et le mail pour relier le quartier au village (voir dossier projet) démontrant une bonne compréhension de cet enjeu ;
- Une diversification des fonctions et formes urbaines (page p.32, 40-41) ;
- Une appréhension de la problématique hydraulique et de l'aménagement paysager (dossier projet – p.36-37) ;
- Le respect de l'identité paysagère et patrimoniale (dossier projet et p.32 à 34).

Les modalités de création et de mise en œuvre de la ZAC sont bien réfléchies à travers :

- L'instauration d'un dialogue transparent entre le Responsable de projet et la commune actée par un suivi régulier sur les aspects techniques, financiers et économiques (p.26) ;
- Un pilotage opérationnel par l'architecte dont les missions sont précisées (p.27) ;
- Une volonté d'association de la population au projet et une précision sur les thèmes qui devront être abordés (p.28-29) ;
- Une réflexion sur l'intérêt des démarches de labellisation (HQE-AMENAGEMENT, ECOQUARTIER, QDO) (p. 30) ;
- Une réflexion sur la performance écologique et d'innovation (p. 42-43) ;
- Une réflexion sur une démarche intégrant le développement durable tout au long du projet (P.44-45).

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

Le candidat ne démontre qu'une appréhension moyenne du projet :

- Le candidat rappelle des objectifs généraux (p. 28 et 30) ;
- Le développement durable et la démarche ECOQUARTIER sont abordés en termes généraux (p. 12 à 27), sans appréhender véritablement les problématiques locales ;
- Le programme de logement est adapté aux besoins (p. 33) ;
- L'intégration dans le fonctionnement général de la commune et les modalités de la greffe urbaine sont insuffisamment abordés (p. 30) ;
- Une diversification des fonctions et formes urbaines (page p.31).

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

□ Transmise à Monsieur le représentant de l'Etat le :

□ Publiée en Mairie le : 15 JUL. 2019

Les modalités de création et de mise en œuvre de la ZAC sont décrites de façon incomplète :

- Un comité de pilotage : élus, services de la commune et des collectivités éventuellement concernées, aménageur, maître d'œuvre et prestataire concerné (p. 44) ;
- Une commission d'appel d'offres (p. 44) ;
- Un comité consultatif « éco-quartier » dont la composition reste à définir (p. 44) ;
- La mise en place d'ateliers participatifs (p.45) ;
- Les modalités de mise en œuvre opérationnelles sont bien décrites (p.49-56).

Qualité du planning prévisionnel général du déroulement de l'opération

Compte tenu de la procédure retenue (attribution de la concession avant création de la ZAC), le calendrier de la phase études/procédures administratives est primordial.

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE

Le candidat propose un calendrier intégrant l'ensemble des éléments de la procédure liée à la réalisation de l'aménagement de la zone.

Le calendrier prend en compte un planning d'acquisition foncière et de réalisation des études.

Les travaux sont phasés en trois tranches :

- Juillet 2021/ mars 2022
- Juillet 2024/ mars 2025
- Juillet 2027/mars 2028

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

Le candidat propose un calendrier intégrant l'ensemble des éléments de la procédure liée à la réalisation de l'aménagement de la zone, entre le 1^{er} trimestre 2019 et le 1^{er} trimestre 2029.

Les travaux sont phasés en 4 tranches.

- 3^{ème} trimestre 2021/ 1^{er} trimestre 2022
- 3^{ème} trimestre 2022/ 1^{er} trimestre 2023
- 1^{er} trimestre 2024 / 3^{ème} trimestre 2024
- 3^{ème} trimestre 2025/ 1^{er} trimestre 2026

Qualité des partenariats (équipe de maîtrise d'œuvre, bailleurs sociaux envisagés pour assurer la réalisation de l'opération).

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE

Le candidat justifie de ressources humaines diverses et variées en interne, notamment au sein de son pôle environnement/développement durable.

Ainsi, le candidat justifie de 4 personnes en interne présentant des compétences en matière d'Environnement et de Développement durable et un responsable Environnement et Développement Durable dans l'équipe.

Par ailleurs, il présente, de façon complète, la composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre, composée d'un BET Mobilité, d'un partenaire énergie, d'un BET VRD, d'un architecte-urbaniste, d'un BET éclairagiste, d'un BET environnement, d'un paysagiste, d'un sociologue, d'un BET Hydraulique et/ou Hydrogéologie, d'un géomètre expert, d'un responsable juridique (Page 21).

Le candidat propose plusieurs architectes urbanistes, paysagistes, BET VRD et Hydraulique, BET environnemental, bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs et partenaires financiers qui sont ses partenaires (Page 22).

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

□ Transmise à Monsieur le représentant de l'Etat le :

□ Publiée en Mairie le :

15 JUIL. 2019

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

Le candidat justifie de ressources humaines diverses et variées en interne (p 42).

Il présente une référence norme ISO et Labellisation ECOQUARTIER.

L'équipe de maîtrise d'œuvre, pluridisciplinaire, sera composée (Page 40 et 50) :

- D'un urbaniste ;
- D'un paysagiste ;
- D'un expert environnemental ;
- D'un BET VRD et Hydraulique.

Le candidat ne présente pas ses partenaires.

Les bailleurs sociaux ne sont pas mentionnés.

CLASSEMENT DES OFFRES AU REGARD DU PREMIER CRITERE

1. OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE
2. OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

DEUXIEME CRITERE - QUALITE DE LA PROPOSITION D'AMENAGEMENT APPRECIEE AU REGARD DES CONTRAINTES, ENJEUX ET PROGRAMME

Intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la commune

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE

La problématique de l'intégration de ce nouveau quartier est abordée de façon cohérente par :

- Le traitement de la couture urbaine par la création d'un cours (dossier projet) et le traitement de la liaison du quartier avec le village par la création d'un mail (dossier projet) ;
- La connexion du quartier au village par l'aménagement de continuités en prenant en compte les circulations douces (dossier projet + p 42).

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

La présentation du candidat est insuffisante dans l'appréhension de l'intégration du nouveau quartier au fonctionnement général de la commune :

- Présentation d'une future place Meyrargues, pole de centralité dans la continuité du centre du village et généralités sur la connexion du projet au village (page 30) ;
- Intégration du nouveau quartier au fonctionnement général de la commune peu développé.

Respect de l'identité paysagère et patrimoniale du site, notamment par la préservation du hameau de Meyrargues

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE

Cette problématique est bien appréhendée par le candidat par l'intégration d'un périmètre de protection autour du Hameau, la conservation du repère visuel dudit hameau pour une urbanisation en étoile et la conservation des espaces naturels (prairies et bosquets) dans le périmètre de protection (dossier projet + p 36-37)

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

□ Transmise à Monsieur le représentant de l'Etat le :

□ Publiée en Mairie le :

15 JUL. 2019

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

Le candidat identifie le « déjà là » en proposant sa valorisation (page 15) :

- Création d'un parc au sud (corridor écologique, équipements attractifs) (page 18) ;
- Ceinture verte autour du hameau de Meyrargues ;
- Mise en valeur du bâti existant – cahier des charges pour la mise en valeur du Mas de Meyrargues.

Aménagements hydrauliques et paysagers

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE

Le candidat propose la création d'un parc naturel urbain au sud du projet, offrant une préservation d'espaces naturels boisés et agricoles et accueillant des espaces ludiques et de promenade se poursuivant par les séquences du parc ceinturant le Hameau de Meyrargues (dossier projet +p 36-37).

La question hydraulique est traitée en atout par l'intégration dans la trame paysagère.

Il est proposé l'implantation d'une végétation adaptée.

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

Le candidat propose la création d'un vaste parc paysager avec différentes palettes d'aménagement au sud et le traitement hydraulique par la création de noues et dépressions paysagères (page 29).

La gestion des eaux pluviales est présentée sous forme de création de noues humides et sèches afin de favoriser l'infiltration des eaux et un stockage à la parcelle (page 21).

Proposition de gestion de l'aménagement paysager dans la trame existante (page 18).

Prescriptions architecturales proposées pour les futures constructions

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE

Le candidat propose une architecture respectant le patrimoine ancien articulé à la modernité (utilisation de tuiles et de pierres de Vers) (p. 38).

Le cahier des charges des prescriptions architecturales intégrera le dialogue entre l'ancien et le nouveau (p. 72).

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

Le candidat présente une démarche ECOQUARTIER visant à favoriser l'économie circulaire et des constructions faites de matériaux alternatifs au béton (p 23).

Il propose la rédaction d'un cahier des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, un plan guide et des précisions architecturales à apporter par fiche de lot.

Qualité des espaces communs et équipements publics, permettant d'assurer la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE

La présentation du candidat est générale (p. 39) mais le candidat propose des aménagements paysagers équipés (p.37 – et dossier projet).

Il propose des espaces majeurs (Cours, Mail, parc urbain naturel et place centrale) bien articulés et qualitatifs.

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

▫ Transmise à Monsieur le représentant de l'Etat le :

▫ Publiée en Mairie le :

15 JUIL 2019

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

Le candidat propose une démarche ECOQUARTIER avec des choix énergétiques innovants, une limitation de l’empreinte automobile et des solutions immobilières à énergie positive et décarbonées (page 15).

Qualité du mobilier urbain et des matériaux proposés pour les équipements publics

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE

Le candidat propose de porter une attention particulière au mobilier urbain et matériaux des équipements publics (dallage en pierre et matériaux de qualité type pierres naturelles – présentation photo -, éclairage LED, clôtures paysagères) (p39).

Certaines aires de stationnement seront pré-équipées pour recevoir des bornes de recharge pour véhicules électriques (p.42 et 45).

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

Pour le mobilier urbain, il est proposé un choix au regard du coût, de la longévité et du caractère recyclable (p 30).

Pour les infrastructures, le candidat propose des revêtements de liant végétaux, du bois et de la pierre (p 30).

Prise en compte localement les grands enjeux globaux (épuisement des ressources naturelles, préservation de la biodiversité, changement climatique, ...)

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE

La présentation du candidat est complète :

- Limitation de l’émission de GES en phase chantier (gestion optimisée des terrassements, choix des entreprises locales pour limiter les déplacements) et l’énergie grise des constructions (promotion du solaire) (p.42) ;
- Optimisation des besoins en énergie (analyse de l’utilisation des énergies renouvelables, ombrières PV sur les stationnements mutualisés, plan d’éclairage, promotion des énergies positives sur les constructions) – (P.42) ;
- Préservation de la biodiversité (création d’un parc urbain naturel, mission Eviter-Réduire – le cas échéant Compenser, choix des essences) (p 36 et 43) ;
- Une réflexion sur l’intérêt des démarches de labellisation (HQE-AMENAGEMENT, ECOQUARTIER, QDO) (p. 30) ;
- Une réflexion sur une démarche intégrant le développement durable tout au long du projet (P.44-45) ;
- Une limitation des déchets et une utilisation raisonnée des ressources non renouvelable (p.43).

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

Les propositions du candidat sont complètes.

Le candidat propose une démarche ECOQUARTIER avec :

- L’utilisation de procédés et matériaux innovants pour les équipements publics et immobiliers (Page 23) ;
- Une démarche de gestion des déchets « zone déchet » (page 22) ;
- Une réduction du bilan carbone en phase chantier (limitation des terrassements, optimisation de l’équilibre déblais/remblais, stockage de terre végétale, limitation des remblais, optimisation de l’espace – page 20) ;
- Des choix énergétiques visant à la réduction des consommations, la mutualisation des équipements et le recours aux énergies renouvelables (chaufferie collective à base de biomasse, centrale photovoltaïque, récupération de chaleur sur les rejets d’eaux usées, installation de géothermie, interdiction de climatisation individuelle – page 16) ;
- Une conception bioclimatique, des programmes de logements BEPOS, énergie nouvelle pour l’éclairage public (page 17) ;
- Limitation de l’empreinte automobile, priorité aux modes doux de déplacement, installation d’équipements pour les moteurs propres,... (page 24).

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l’objet d’un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

▫ Transmise à Monsieur le représentant de l’Etat le :

▫ Publiée en Mairie le : **15 JUIL. 2019**

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE

Le candidat propose :

- De favoriser l'emploi local et dimension sociale (accompagnement et formation des salariés intervenant sur le projet, clause dans les marchés de travaux pour un minimum 5 % d'emploi local) (p 29) ;
- Une mixité sociale au regard de la programmation (p 29), de la mixité fonctionnelle (p32) et l'implantation par îlot éviter les effets de ghettoïsation ainsi qu'une mixité intergénérationnelle (implantation de la résidence senior à côté de l'équipement scolaire, cogestion de jardins pédagogiques) (p39) ;
- D'atténuer la place de l'automobile (p.41) de favoriser les modes de transports alternatifs (mode de déplacement doux) et la connexion aux transports en commun (p32-33) ;
- La mise en place d'atelier de transmission du savoir entre génération et la création de jardins partagés (p.39) ;
- La création d'une place centrale de rencontre permettant l'accueil de spectacles, débats,... (dossier projet) et des installations culturelles (p.39).

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

Le candidat propose :

- De limiter l'accès voiture – notamment par la création de stationnement mutualisé - et favoriser les modes de déplacement doux (p 24 et 25) ;
- Une mixité sociale programmatique (p26) ;
- La valorisation de l'art dans la rue (animations, fresques murales,...) (p27) ;

Satisfaction des attentes des habitants et des usagers et l'amélioration du cadre de vie : réduction des nuisances, qualité globale (environnementale, urbaine, architecturale) des bâtiments et des espaces publics

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE

Le candidat propose de réduire les pollutions et nuisances en présentant les solutions suivantes :

- Eloignement par la réalisation de coupures vertes et de bâtiments d'activité faisant écran avec les projets d'infrastructure (p.41) ;
- Analyses techniques permettant de dresser un diagnostic (p.35) ;
- Coordination par l'architecte coordinateur de l'harmonie des espaces (p.45) ;
- Prise en compte des îlots de chaleur sur les espaces publics par la réalisation d'une simulation thermique dynamique pour optimiser l'orientation des bâtiments, un choix optimisé des matériaux (albédo) et un traitement végétal des espaces publics (p.45).

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

Le candidat ne présente pas de proposition particulière visant à la réduction des nuisances, résultant principalement du regroupement des voitures en quelques lieux précis pour limiter les déplacements (p 25 et 32) sans appréhension de la problématique à l'échelle du projet.

Contribution à la durabilité de la Commune et de son territoire : intégrer une stratégie d'amélioration continue (évaluation, gestion, pérennisation, participation des habitants, association et corps de métiers...).

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE

Le candidat propose la mise en place d'un journal du projet et l'animation pour la réalisation d'un livret éco-citoyen (p.44) et favorise l'emploi local et sa formation.

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

L'offre du candidat est autocentrée sur le projet.

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

□ Transmise à Monsieur le représentant de l'Etat le :

□ Publiée en Mairie le : 15 JUIL. 2019

CLASSEMENT DES OFFRES AU REGARD DU DEUXIEME CRITERE

1. OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE
2. OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

TROISIEME CRITERE - PERTINENCE DU BILAN FINANCIER

➤ des justifications des dépenses, notamment le coût d'acquisition du foncier, le coût des travaux et les frais financiers

DEPENSES (en milliers d'euros)	GGLA	NEXITY
FONCIER		
Terrain	6 727	12 000
Valorisation bâti existant	2 500	
Indemnité éviction et emploi	999	
Honoraire de notaire et autres frais annexes	306	800
Total foncier	10 533	12 800
HONORAIRES – ETUDES		
Etudes – Maîtrise d'œuvre		
Archi-Urba, BET, Géo, hydraulique...	1 260	
Etudes et honoraires marché de service – Maison du projet – Ateliers participatifs		1 250
Imprévus et autres frais (Avocats, Experts...)	150	
Total honoraire	1 410	1 250
TRAVAUX		
Viabilisation et aménagement paysager	9 882	
Provision pour fouilles archéologiques	0	
Concessionnaires	200	
Aménagements provisoires	100	
Archéologie préventive	128	
Imprévus	515	
Total Travaux	10 826	7 560
PARTICIPATION FINANCIERE		
Equiperment de superstructure à réaliser par la commune		3 660
Equiperment de superstructure à réaliser par la commune		3 750
Fond de concours à la disposition de la commune		1 500
Restructuration voirie RN 113	667	
Réalisation voie de transit	504	
Construction groupe scolaire 5 classes avec accueil de loisir et petite enfance	2 350	
Participation à la construction de 5 classes – Apport en foncier	1 400	
Renforcement des réseaux (AEP/EU/Electricité) y compris STEP	2 579	
Equiperment et Aménagement « Plaine des Sports »	1 310	

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

□ Transmise à Monsieur le représentant de l'Etat le :

□ Publiée en Mairie le :

15 JUL. 2019

Construction d'un local associatif (150 m ² env.)	300	300
Compensation environnementale et agricole	700	700
Remboursement des Etudes/Droit d'entrée	90	90
Total participation	9 900	10 000
AUTRES FRAIS		
Assurance	273	
Certification, commercialisation mise en avant de la ZAC		590
Frais financiers – frais de caution – assurance		786
Honoraires de gestion – commercialisation		3 144
Aléas et imprévus		415
Résultat		2 752
Commercialisation et communication	2 272	
Frais de structure et de gestion	1 878	
Frais financiers et comptabilité	819	
Autres charges (repro...)	0	
Total autres frais	5 244	7 687
Total dépenses	37 915	39 297

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE

Le prix d'acquisition des terrains (environ 30 €/m²) est justifié par les références déjà constituées sur le secteur (p. 62).

Le coût des travaux est détaillé et prend en compte tous les frais accessoires.

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

Le prix d'acquisition du foncier est présenté de façon globale, 12 Millions d'euros, soit, au regard de la superficie concédée, environ 52 €/m², basé sur les pratiques locales (p.62 et 49).

Le coût des travaux est peu détaillé.

Les frais financiers sont estimés au regard des besoins de trésorerie.

Le candidat propose la mise en place d'un fond de concours pour la réalisation d'équipement public complémentaires, sans justifier de sa légalité au regard de l'article L 311-4 du Code de l'urbanisme. Cette participation n'est pas prévue dans les documents de la consultation.

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

□ Transmise à Monsieur le représentant de l'Etat le :

□ Publiée en Mairie le :

15 JUL. 2019

➤ de la grille des prix de vente, notamment du prix des lots en accession.

• **GRILLE DES PRIX DE VENTE¹**

GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE	GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE	NEXITY FONCIER CONSEIL	NEXITY FONCIER CONSEIL
Lot individuel libre X 50	175 000 €	Terrain à bâtir X 132	163 500 €
Lot individuel dense X 105	140 000 €	Collectif libre X 197	450€/m ² € SDP
Lot individuel groupé X 70	95 000 €	Logement locatif social PLUS/PLAI X 231	260 €/m ² SDP
Habitat collectif libre X 173	600 € / m ² SDP	Logement locatif social PLS X 21	350 € /m ² SDP
Lot collectif abordable X 50	450 € / m ² SDP	Logement PSLA X 29	350 € /m ² SDP
Lot collectif social X 252	220 €/m ² SDP	Maison de ville accession maîtrisée X 90	50 000 €/parcelle de 150 m ² et 100 m ² de SDP
Total recettes HT	40 715 174 HT €	Total recettes	39 297 000 HT €
Surface cessible hors éq. Pub.	102 310 m ² soit 44,7 %		

OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE

Le candidat propose pour l'habitat collectif social un prix de 220 €/m² de surface de plancher.

OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

Le candidat propose pour le logement locatif social des prix de 260 et 350 €/m² de surface de plancher.

CLASSEMENT DES OFFRES AU REGARD DU TROISIEME CRITERE

1. OFFRE GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE
2. OFFRE NEXITY FONCIER CONSEIL

CLASSEMENT DES OFFRES AU REGARD DES TROIS CRITERES HIERARCHISES

1. GGL AMENAGEMENT – GGL – HECTARE
2. NEXITY FONCIER CONSEIL

¹ Les prix des lots individuels de GGL AMENAGEMENT – GGL - HECTARE intègrent la TVA sur marge (prix TTC). Les autres prix sont Hors Taxes.

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

□ Transmise à Monsieur le représentant de l'Etat le :

□ Publiée en Mairie le :

15 JUIL. 2019.....

Il est proposé au conseil municipal de choisir comme concessionnaire de la zone d'aménagement concerté MEYRARGUES le groupement Société GGL AMENAGEMENT – Société GGL GROUPE – Société HECTARE

2. L'économie générale du traité de concession :

- Nature du contrat : Concession d'aménagement au sens de l'article R 300-4 du Code de l'urbanisme (le concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération).
- Titulaire : le groupement Société GGL AMENAGEMENT – Société GGL GROUPE – Société HECTARE.
- Durée : 13 ans.
- Objet : Réaliser la zone d'aménagement concerté MEYRARGUES.
- Obligations à charge de l'aménageur :
 - ✓ Acquérir le foncier à l'amiable, et éventuellement, par voie de préemption ou d'expropriation (ce poste est évalué à 10 533 913 € HT dans le bilan financier prévisionnel) ;
 - ✓ Conduire les études nécessaires à la réalisation du projet et à la constitution des demandes d'autorisations administratives, suivre la procédure d'obtention de ces dernières (ce poste est évalué à 1 410 594 € HT dans le bilan financier prévisionnel) ;
 - ✓ Réaliser sous sa propre maîtrise d'ouvrage les travaux d'infrastructures à l'intérieur du périmètre de la ZAC (ce poste est évalué à 10 826 046 € HT dans le bilan financier prévisionnel) ;
 - ✓ Assumer tous les frais d'assurances, de commercialisation et de communication liés à l'opération (le poste est évalué à 5 244 486 € dans le bilan financier prévisionnel) ;
 - ✓ Céder les lots viabilisés de terrain à bâtir pour réaliser le programme global de construction qui sera définitivement arrêté dans le dossier de réalisation de la ZAC ;
 - ✓ Contribuer financièrement à la réalisation des ouvrages nécessaires à la ZAC, réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique (ce poste est évalué à 8 200 000 € HT dans le bilan financier prévisionnel) ;
 - ✓ Fournir une garantie financière d'achèvement des travaux par tranche.

Il est également proposé au Conseil Municipal d'approuver le traité de concession.

Il est ici précisé que les membres du conseil municipal peuvent (ont pu) consulter en mairie le projet de traité de concession et toutes ses annexes, le procès-verbal de la commission qui a donné son avis sur les offres ainsi que le rapport au vu duquel la commission a statué.

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

□ Transmise à Monsieur le représentant de l'Etat le :

□ Publiée en Mairie le :

15 JUL. 2019

Je vous demande donc :

VU l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et le décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles R 300-4 à R 300-9 ;

VU le règlement de la consultation pour l'attribution de la concession de la zone d'aménagement concerté MEYRARGUES ;

VU l'avis figurant dans le procès-verbal de la commission prévue par l'article R 300-9 du Code de l'urbanisme du 3 juin 2019 ;

VU le rapport justifiant du classement des offres et du choix du groupement GGL AMENAGEMENT/GGL/HECTARE ;

VU le projet de traité de concession signé par le groupement GGL AMENAGEMENT/GGL/HECTARE et toutes ses annexes ;

- de dire que les offres pour la concession d'aménagement relatives à la zone d'aménagement concerté MEYRARGUES sont classées dans l'ordre décroissant suivant :
1- GGL AMENAGEMENT/GGL/HECTARE ;
2- NEXITY FONCIER CONSEIL ;
- d'approuver le choix du groupement GGL AMENAGEMENT/GGL/HECTARE comme concessionnaire de la zone d'aménagement concerté MEYRARGUES ;
- d'approuver le traité de concession signé par le groupement GGL AMENAGEMENT/GGL/HECTARE, tel que joint aux présentes ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer le traité de concession avec le groupement GGL AMENAGEMENT/GGL/HECTARE dès que la présente délibération sera exécutoire.

Le conseil municipal, à la **majorité des voix exprimées**, adopte cette affaire.

Ne prennent pas part au vote : Néant
Abstentions : 2
Contre : 2
Pour : 20

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Pierre DUDIEUZERE



Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

▫ Transmise à Monsieur le représentant de l'Etat le :

▫ Publiée en Mairie le : **15 JUIL 2019**