



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de
conseillers en
exercice : 33

Séance du lundi 09 décembre 2019

Extrait de la délibération affiché le **17 décembre 2019**.

L'an deux mille dix-neuf, **le neuf décembre à dix-huit heures trente** par suite de la convocation de Monsieur le Maire en date du 02 décembre, le Conseil Municipal s'est réuni dans la Salle des Délibérations, sous la présidence de Monsieur **Daniel FIDELIN**, Maire.

Etaient présents

Daniel **FIDELIN**, Gilbert **FOURNIER**, Laurent **GILLE**, Nicole **LANGLOIS**, Dominique **THINNES**, Jean-Luc **GONFROY**, Virginie **LAMBERT**, Corinne **LEVILLAIN**, Patricia **DUVAL**, Alexandre **MORA**, Pascal **LEFEBVRE**, Jean-Pierre **QUEMION**, Estelle **FERRON**, Frédéric **PATROIS** (présent à partir de la délibération n°182), Gérard **DELAHAYS**, Stéphanie **ONFROY**, Juliette **LOZACH**, Jérôme **DUBOST**, Martine **LESAUVAGE** (présente à partir de la délibération n°182), Fabienne **MALANDAIN**, Nada **AFIOUNI** (présente à partir de la délibération n°182), Damien **GUILLARD**, Gilles **BELLIERE**, Aurélien **LECACHEUR**, Gilles **LEBRETON**.

Excusés ayant donné pouvoir

Marie-Paule **DESHAYES** donne pouvoir à Nicole **LANGLOIS**
Karine **LOUISET** donne pouvoir à Gilbert **FOURNIER**
Franck **DORAY** donne pouvoir à Laurent **GILLE**
Hélène **SAMPIC** donne pouvoir à Dominique **THINNES**
Sophie **CAPELLE** donne pouvoir à Patricia **DUVAL**
Liliane **HIPPERT** donne pouvoir à Jean-Luc **GONFROY**

Excusés

Emmanuel **DELINEAU**
Frédéric **LE CAM**

Secrétaire de séance

Alexandre **MORA** est désigné Secrétaire de séance

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 09 décembre 2019

2019.12/214

URBANISME – LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIVE A LA SELECTION D'UN AMENAGEUR, DEFINITION DES CRITERES DE SELECTION POUR LA CREATION ET LA REALISATION DE LA ZAC LES JARDINS DE LA VILLE

Monsieur Dominique THINNES, Adjoint au Maire.— expose que

La ville de Montivilliers, deuxième ville de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, compte 16 553 habitants sur un territoire de 19.09km², soit une densité de 867 habitants par km².

Le territoire Montivillon dispose de nombreux atouts :

- sa situation, à moins de 30 minutes du centre du Havre,
- son accessibilité routière (RD 489 et 925), ferroviaire (ligne LER) et cyclo-pédestre,
- son cadre de vie au cœur de la vallée de la Lézarde,
- la richesse de son patrimoine culturel, historique et tissu associatif, et la présence de nombreux services, équipements et commerces.

Ce qui justifie l'accroissement des demandes de logement notamment des jeunes couples désireux d'y établir leur foyer. A ce titre et en tant que pôle urbain au sein de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, elle joue un rôle d'appui important dans la mise en œuvre des objectifs de construction du PLH (objectif 600 logements en 2021 / rythme de 100 logements par an) afin de répondre aux besoins liés à l'accueil de nouveaux ménages et au desserrement des ménages.

C'est pourquoi la commune de Montivilliers étudie depuis plusieurs années l'ouverture à l'urbanisation d'une cinquantaine d'hectares dans le secteur compris entre le Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville. L'implantation du projet se situe à l'ouest de la commune en continuité du tissu urbain.

En 2014, les études ont abouti à la définition d'une opération, les « Jardins de la Ville » conçue selon une démarche EcoQuartier, d'environ 550 logements dont la maîtrise d'ouvrage pressenti était assurée par la Ville.

Les enjeux poursuivis sont :

- Réussir une véritable greffe urbaine, à l'ouest du territoire Montivillon en développant les liens avec le tissu existant et développant des espaces de rencontre,
- Réussir une greffe naturelle et agricole en développant des continuums écologiques (maintien agriculture sur site, clairières et bosquets...),
- Composer un écoquartier adapté au contexte de Montivilliers, prévoyant notamment une gestion intégrée des eaux pluviales et des formes urbaines ancrées dans le paysage local.

À la suite de l'identification de 8 cavités souterraines et aux prescriptions de fouilles archéologiques et face à l'important déficit de l'opération, la Ville a souhaité réétudier l'opération selon différents scénarios afin de limiter le déficit de celle-ci.

Dans le respect des enjeux poursuivis initialement et sur la base des conclusions de l'étude de programmation urbaine approfondie réalisée en 2018, la ville a décidé de revoir son projet afin de réaliser une opération de **525 logements** sur environ **35 hectares** selon **une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)** en Concession d'Aménagement et conçu selon une démarche EcoQuartier.

A travers cette opération, l'ambition est de **maîtriser l'une des dernières extensions urbaines communales** et de proposer une offre d'habitat répondant aux besoins des Montivillons et permettant d'accueillir de nouvelles populations dans un cadre de vie de qualité.

D'après l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme – « L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent code à toute personne y ayant vocation.

Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel. »

Ainsi, la commune souhaite aujourd'hui concéder la réalisation de cette opération, prévue par l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, à toute personne y ayant vocation. Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

La concession d'aménagement est **un contrat administratif** par lequel une personne publique compétente confie à un opérateur public ou privé, dit « aménageur », la réalisation d'une opération d'aménagement.

Après plusieurs réformes, les concessions d'aménagement sont rangées en deux catégories distinctes pour lesquelles le seul critère de distinction est le portage du risque économique. Il est précisé que la commune souhaite **qu'une part significative du risque économique soit transférée à l'opérateur qui sera désigné, étant entendu que ce dernier sera rémunéré par les produits la vente.** Ainsi, la présente procédure est assujettie aux dispositions du code de la commande publique applicables aux contrats de concession et aux dispositions des articles R.300-4 à R.300-9 du Code de l'Urbanisme.

Les produits de l'opération étant supérieur au seuil européen de mise en concurrence (produit > 5 548 000 € HT), l'attribution de la concession d'aménagement est soumise par le concédant à une **procédure de publicité** permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par l'article R.300-5 du Code de l'Urbanisme et dans le respect des dispositions de la troisième partie du code de la Commande Publique.

La passation des concessions emportant transfert du risque implique **la mise en œuvre de plusieurs étapes clés** :

1/ Définition de la nature et de l'étendue des besoins

Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement des Jardins de la Ville, **la mission du concessionnaire comporte les éléments suivants nécessaires à la réalisation complète de l'opération (liste non exhaustive) :**

- L'acquisition des terrains situés dans le périmètre de l'opération ainsi que la gestion provisoire des biens acquis,
- L'organisation des consultations et la réalisation de toutes les études opérationnelles, techniques et réglementaires nécessaires pour l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC et pour la maîtrise qualitative de l'opération,
- L'obtention des autorisations administratives, environnementales et réglementaires nécessaires,

- La mise en état, l'aménagement des sols et la réalisation des équipements d'infrastructures propres à l'opération,
- D'une manière générale, la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, et le financement des travaux et équipements nécessaires à la réalisation de l'opération,
- La remise à la collectivité concernée des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire,
- La cession, concession ou location des biens immobiliers bâtis et non bâtis à leurs divers utilisateurs, et la préparation de tous les actes nécessaires,
- La mise en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des terrains aménagés et charges foncières, l'organisation toute structure d'accueil et des conseils auprès des acquéreurs et locataires potentiels,
- La mobilisation des financements permettant la gestion des mouvements financiers de l'opération,
- La création d'un partenariat avec la commune qui sera partie prenante de l'ensemble des décisions, association régulière dans le cadre de comités de pilotage et du suivi du projet pour une co-construction du projet,
- La promotion de l'opération, l'information et la concertation à mener autour du projet,
- La gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération,
- La coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.

2/ Définition de la durée du contrat

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

Compte tenu de l'état d'avancement :

- des acquisitions foncières, aujourd'hui propriété de la Ville en quasi-totalité,
- des études spécifiques permettant une connaissance détaillée des contraintes techniques et risques notamment celles liées aux TRAPIL, cavités souterraines et axes de ruissellements,
- de la définition des grands principes d'aménagement et de programmation par la Ville,

Et au regard :

- des études et autorisation administratives et environnementales restant à réaliser et obtenir, et des délais d'instruction liés
- au Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole de 2016-2021 fixant un rythme de construction de 100 logements par an pour Montivilliers,
- aux capacités des équipements communaux à accueillir de nouvelles populations,
- aux délais de consultation puis de réalisation des travaux d'aménagement et de construction,

La durée prévisionnelle de la concession est estimée à **12 ANS**.

3/ Consignation des étapes de la procédure de passation

La procédure ainsi envisagée se déroulera de la manière suivante :

1. **DELIBERATION du Conseil Municipal** qui définit les étapes de la consultation ainsi que les critères de sélection.
2. **PHASE CANDIDATURE :**
 - Envoi de l'avis de concession selon les modalités de publicité exigées,
 - Délai de réponse fixé à 30 jours minimum pour que les sociétés se portent candidates. Ce délai est rapporté à 25 jours si réponse par voie électronique.

3. **PHASE OFFRE**

- Suite aux 30 jours : transmission du dossier de consultation et de l'invitation à transmettre une offre aux candidats ayant répondu à la première phase et dont la candidature a été jugée complète et recevable
- Il n'est pas souhaité de sélection au stade des candidatures
- Délai de réponse des candidats fixé à 22 jours minimum pour transmettre leur offre. Ce délai est rapporté à 17 jours si réponse par voie électronique.

4. **DELIBERATION POUR DESIGNER LES MEMBRES DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT**

- Dans le cadre des concessions d'aménagement transférant un risque économique, l'organe délibérant désigne en son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des éventuelles négociations.

5. **ANALYSE DES OFFRES ET AVIS DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT**

- Présentation de l'analyse des propositions et candidatures en Commission d'Aménagement, pour que celle-ci émette un avis sur la poursuite de la consultation.

6. **NEGOCIATIONS AVEC UN OU PLUSIEURS CANDIDATS**

- Ouverture d'une éventuelle phase de négociation en fonction de l'avis de la Commission d'Aménagement.

7. **DELIBERATION du Conseil Municipal sur le choix de l'aménageur** au vu de l'avis de la Commission d'Aménagement et sur le projet de contrat.

8. **NOTIFICATIONS, SIGNATURE ET PUBLICATION**

- Notification aux candidats non retenus et notification de l'attribution du contrat de concession.
- Après 16 jours minimum, signature du contrat avec l'aménageur retenu. Ce délai est rapporté à 11 jours si notification par voie électronique.
- Sous 48 jours à compter de la notification au candidat retenu, envoi d'un avis d'attribution à la publication selon les mêmes modalités que pour l'avis de concession.

4/ Définition des critères de sélection

Le lancement de la procédure de passation doit définir **les critères de choix du concessionnaire** afin de donner à l'organe délibérant, une vision précise et globale du contenu des candidatures et offres des candidats. Ces critères doivent être classés par ordre décroissant d'importance.

Il est ainsi proposé les critères suivants, classés par ordre décroissant d'importance :

- **Aptitude à conduire l'opération projetée** appréciée notamment au regard de la méthodologie proposée et des mesures que le candidat envisage de mettre en œuvre pour inscrire l'opération dans une démarche EcoQuartier **(50 %)**,
- **La qualité, cohérence et fiabilité de l'offre financière proposée par le candidat (30 %)**,
- **Capacités techniques et financières du candidat** par rapport à l'opération, appréciées notamment au regard des moyens économiques et humains du candidat et des références présentées **(20 %)**.

Compte tenu de ces éléments d'information, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.300-4 et R.300-4 à R.300-9,

VU le Code de la Commande Publique,

CONSIDERANT

- Que les collectivités territoriales peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme à toute personne y ayant vocation,
- Que le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévue dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution,
- Qu'il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption et qu'il procèdera à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession,
- La nécessité de lancer la procédure de passation pour désigner un aménageur,
- Qu'en matière de financement, l'aménageur choisi supportera une part significative du risque de l'opération,

Sa commission municipale n°3, Urbanisme, Habitat, Développement Economique réunie le 28 novembre 2019, ayant donné un avis favorable ;

VU le rapport de M. l'Adjoint au Maire, chargé de l'urbanisme, de l'habitat, des marchés publics, et des travaux bâtiments ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE

- **D'AUTORISER le lancement de la procédure de concession** en respectant les étapes consignées ci-avant,
- **DE RETENIR les critères de choix proposés :**
 - **Aptitude à conduire l'opération projetée** appréciée notamment au regard de la méthodologie proposée et des mesures que le candidat envisage de mettre en œuvre pour inscrire l'opération dans une démarche qualitative **(50 %)**,
 - **La qualité, cohérence et fiabilité de l'offre financière proposée par le candidat (30 %)**,
 - **Capacités techniques et financières du candidat** par rapport à l'opération, appréciées notamment au regard des moyens économiques et humains du candidat et des références présentées **(20 %)**.
- **DE DESIGNER Monsieur Le Maire** en tant que personne habilitée à engager toute discussion utile avec une ou plusieurs personnes ayant remis une proposition, à proposer le choix du concessionnaire au Conseil Municipal puis à signer le traité de concession d'aménagement avec l'aménageur retenu,

Imputation budgétaire

Exercice 2020 – Budget annexe ZAC ECO QUARTIER

Fonction 7 : (logement)

Sous-fonction : 70 (services communs)

Nature : 6045 (achat d'études, prestations de services (terrains à aménager)

Montant de la dépense : 5 000 euros HT

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au registre dûment signé.