



REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers en exercice : 33

L'an deux mille vingt quatre, le seize décembre à 18 heures 00 par suite de la convocation de Monsieur le Maire en date du 10 décembre 2024 le Conseil Municipal s'est réuni à la Maison de l'Enfance et de la Famille - Salle La Minot, sous la présidence de Monsieur Jérôme DUBOST, Maire

Présent(e)s : 24

Jérôme DUBOST, Fabienne MALANDAIN, Nicolas SAJOURS, Agnès SIBILLE, Eric LE FEVRE, Pascale GALAIS, Yannick LE COQ, Christel BOUBERT, Sylvain CORNETTE, Véronique BLONDEL, Gilles BELLIERE, Patrick DENISE, Cédric DESCHAMPS-HOULBREQUE, Isabelle NOTHEAUX, Aurélien LECACHEUR, Nicolas BERTIN, Isabelle CREVEL, Thierry GOUMENT, Jean-Luc HEBERT, Andrée BAR, Aliko PERENDOUKOU, Laurent GILLE, Nicole LANGLOIS, Arnaud LECLERRE

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : 8

Édith LEROUX donne pouvoir à Agnès SIBILLE
Jean-Pierre LAURENT donne pouvoir à Jérôme DUBOST
Catherine OMONT donne pouvoir à Isabelle NOTHEAUX
Philippe QUERNE donne pouvoir à Nicolas SAJOURS
Virginie VANDAELE donne pouvoir à Fabienne MALANDAIN
Corinne CHOUQUET donne pouvoir à Laurent GILLE
Virginie LAMBERT donne pouvoir à Nicole LANGLOIS
Agnès MONTRICHARD donne pouvoir à Arnaud LECLERRE

Excusé(e)s / Absent(e)s : 1

Damien GUILLARD

Secrétaire de séance

Aurélien LECACHEUR est désigné Secrétaire de séance

CONSEIL MUNICIPAL du 16 décembre 2024

M_DL241216_193

URBANISME - NOUVEAU QUARTIER - 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

Monsieur Aurélien LECACHEUR, Conseiller Municipal Délégué, expose que :

La ville de Montivilliers, deuxième ville de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, compte environ 16 000 habitants sur un territoire de 19.09 km², soit une densité de 810 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), en transports collectifs (bus, futur tramway) et cyclopédestre,
- 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.

Les éléments ci-dessus justifient 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, la Ville joue un rôle d'appui important dans la mise en œuvre des orientations du PADD approuvé en juillet 2023 dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

Dans ce contexte la commune de Montivilliers étudie depuis plusieurs années l'ouverture à l'urbanisation d'un 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.

Cette vaste parcelle est la dernière opportunité de développement à l'échelle de la commune et peut permettre le développement d'un projet qui devra être remarquable du point de vue environnemental, de la qualité urbaine et paysagère et de la mixité des usages pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers.

Le site de projet a fait l'objet de plusieurs études urbaines. Son périmètre, suivant les contraintes urbaines, techniques et réglementaires a évolué à de nombreuses reprises. La Ville souhaite relancer le projet en tenant compte du contexte réglementaire du futur PLUi en cours d'élaboration faisant passer la surface urbanisable de 34.5 hectares à 15 hectares.

Compte tenu de l'ampleur du projet et des aménagements à réaliser, il est envisagé cette opération dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le projet poursuit les objectifs suivants :

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

- Valoriser l'entrée ouest de la ville et faire le lien entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles
- Permettre le développement de toutes les mobilités pour l'accès au nouveau quartier et à l'intérieur du quartier : cheminements piétons, mobilités douces, gestion du stationnement, ... ;
- Créer du lien entre les différentes entités urbaines de Montivilliers (Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville notamment) intégrer le quartier aux équipements, services et commerces de proximité ;
- Diversifier le parcours résidentiel des habitants et proposer une diversité du type d'habitat, avec un maximum de 428 logements ;
- Participer à l'amélioration du cadre de vie de l'ensemble de la population par la réalisation d'un quartier durable

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 (ce seuil est de 5 538 000 € 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 du livre 1^{er} 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 :

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

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

Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement du Nouveau Quartier, 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 du Label Habitat et Qualité de Vie,
- 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
- 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 POUR DESIGNER LES MEMBRES DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT**
- 2. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL POUR DEFINIR LES ETAPES DE LA CONSULTATION**
- 3. PHASE CANDIDATURE**
- 4. PHASE OFFRE**
- 5. ANALYSE DES OFFRES ET AVIS DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT**
- 6. NEGOCIATIONS AVEC UN OU PLUSIEURS CANDIDATS**
- 7. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE CHOIX DE L'AMENAGEUR**
- 8. NOTIFICATIONS, SIGNATURE ET PUBLICATION**

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 d'obtention du Label Habitat et Qualité de Vie,
- **La qualité, cohérence et fiabilité de l'offre financière proposée par le candidat,**
- **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.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL,

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

VU le Code de la Commande Publique,

VU la délibération M_DL240930_142 du conseil municipal du 30 septembre 2024 et la délibération M_DL241125_176 du conseil municipal du 25 novembre 2024

CONSIDÉRANT

- 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 procédera à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession,

- Qu'il est nécessaire 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°6, Attractivité du territoire et urbanisme réunie le 11 décembre 2024, consultée ;

VU le rapport de Monsieur **Aurélien LECACHEUR**, Conseiller délégué en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat digne ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- **D'APPROUVER le recours à une concession d'aménagement avec transfert du risque économique à l'aménageur** pour l'opération d'aménagement du nouveau quartier ;

- **D'APPROUVER l'objet, le périmètre et le programme de l'opération d'aménagement du nouveau quartier ;**

- **D'AUTORISER le lancement de la procédure de sélection du concessionnaire** 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,
- **La qualité, cohérence et fiabilité de l'offre financière proposée par le candidat,**

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

- **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.

Sans incidence budgétaire

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.

Pour : 32

Contre : 0

Ainsi délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au registre dûment signé.

