

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER

COMMUNE DE MARSEILLAN

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Mardi 27 novembre 2018 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune de MARSEILLAN s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de **M. Yves MICHEL, Maire.**

Présents : Y. MICHEL – M. ROUVIER – L. FABRE – J. LAFAGE – G. REQUENA - M. IBARS - A. KELLY - M. LEFEVRE - C. BRISSE - N. SEDKI - JF. MARY - M. PEREZ - J. HURTADO - C. NEGRI-AZAIS - C. CARRIE-MAHMOUKI - P. KAPPLER – G. GUIRAUD

Absents représentés : MC. FABRE DE ROUSSAC par M. ROUVIER - M. GROSSO par L. FABRE - JC. ARAGON par JF. MARY - S. SENEGA-SANCHEZ par A. KELLY - S. JEAN par M. PEREZ - S. BERBEZIER par N. SEDKI - F. PEREZ par P. KAPPLER - C. PINO par G. GUIRAUD

Absents : S. BASSI-ALLEMAND - B. DANIS - A. CHOUKROUN - W. BIGNON

9. Projet de Zone d'Aménagement Concerté de Pioch de Pire - Lancement de la procédure de consultation d'aménageurs pour la création et la réalisation de la ZAC

Vu l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et son Décret d'application n° 2016-86 du 1er février 2016, entrés en vigueur au 1er avril 2016,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.300-1 et suivants relatifs aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement,

Vu notamment l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme rendant possible l'attribution de la concession d'aménagement avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté,

Vu la délibération en date du 2 mars 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude de la ZAC de Pioch de Pire ainsi que les modalités de la concertation préalable prévue aux articles L.103-2 et L.300-4 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération en date du 4 juillet 2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 27 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de Pioch de Pire et à l'attribution de la concession d'aménagement,

Vu la délibération du 27 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux et les objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme ainsi que l'économie générale du projet ;

Monsieur le Maire rappelle que l'opération portant sur le secteur de Pich de Bira est à vocation principale d'habitat. Elle concerne un site de environ 15,8 hectares. La mise en œuvre de l'opération devra permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Assurer un développement harmonieux en termes de déplacement et de fonctionnement ;
- Diversifier l'offre de logements pour assurer une mixité urbaine et sociale et répondre à l'ensemble des besoins générationnels notamment des jeunes ménages et des personnes âgées ;
- Développer le parc de logements aidés ;
- De prévoir des aménagements urbains nécessaires au bon fonctionnement et à la qualité de vie, de services et d'usages attendus par la population ;
- Réfléchir à l'intégration des éléments paysagers dans le cadre de l'aménagement d'ensemble.

Le programme prévisionnel issu des études de faisabilité prévoit la réalisation d'un programme de 600 logements, sur le périmètre, s'appuyant sur une surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 60 000 m², et répartis ainsi :

- 185 LLS sous forme de collectifs en R+2
- 189 logements libres sous forme de collectifs en R+2/R+3
- 226 terrains à bâtir. L'habitat individuel sera de types 2, 3 et 4 faces en R+1 maximum

La commune de MARSEILLAN a souhaité que l'aménagement de ce secteur soit réalisé sous le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L.300-4 du Code de l'urbanisme prévoit désormais la possibilité d'attribuer une concession d'aménagement avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté dès lors que la Commune a, d'une part, dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable et, d'autre part, défini les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels de l'opération.

Par délibération en date du 27 novembre, le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable. Il a validé les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels par délibération du même jour.

La Commune est donc aujourd'hui en mesure de lancer la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation d'un concessionnaire, afin de réaliser l'opération d'aménagement selon les caractéristiques définies par la collectivité.

Cette procédure se déroulera selon les modalités issues de la réforme introduite par l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et son Décret d'application n° 2016-86 du 1^{er} février 2016, et entrées en vigueur au 1^{er} avril 2016. Le montant total des produits estimé de cette opération d'aménagement est supérieur au seuil européen de 5 548 000 € HT et le concessionnaire devra assumer une part significative du risque économique de l'opération.

Monsieur le Maire rappelle les missions du concessionnaire :

Les missions de l'aménageur couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation de l'opération, et notamment :

- Les études nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, comprenant notamment l'étude d'impact, le dossier de dérogation pour destruction d'espèce protégée, l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables ;
- La coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération en relation avec la collectivité ;
- La gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération ;
- Le montage des dossiers de DUP emportant mise en compatibilité du PLU ;
- Les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement de la ZAC ;

- La mobilisation des financements permettant les mouvements financiers de l'opération ;
- La saisine du service régional de l'archéologie (DRAC) ;
- Le cahier des charges de cession des terrains accompagné d'un cahier des charges de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, ... ;
- Enfin, le concessionnaire devra conduire l'ensemble des travaux d'aménagement de la ZAC jusqu'à sa réalisation finale. Pour ce faire, le concessionnaire conclura les contrats nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement en application des articles R.300-12 à R.300-14 du code de l'urbanisme. Il sera alors ensuite chargé de la commercialisation et de la cession des terrains aménagés à des constructeurs ainsi que la préparation et la signature de tous les actes nécessaires. Dans ce même objectif, il sera chargé de l'animation des rencontres entre concessionnaire, Mairie et organismes sociaux en ce qui concerne les Logements Locatifs Sociaux ;
- Afin de conclure la concession d'aménagement, l'aménageur choisi devra proposer à la Municipalité un traité de concession d'aménagement accompagné d'un cahier des charges de la concession d'aménagement de l'opération faisant état de l'ensemble des obligations établies entre le concédant et le concessionnaire.

Monsieur le Maire rappelle le déroulement de la procédure de consultation :

Mesures de publicité :

Un avis d'appel public à concurrence, conforme au modèle européen, sera publié au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP) et JOUE.

Cet avis précisera, conformément à la réglementation, la nature de l'opération concédée, les objectifs du concédant, les critères de choix et les modalités de déroulement de la procédure.

L'avis d'appel public à concurrence précisera les modalités de remise des offres et la date limite de réception de celles-ci.

Organisation de la consultation :

Après publication de l'avis, puis réception des candidatures dans le délai fixé, le concédant enverra à chacun des candidats ayant répondu à l'appel à la concurrence, par courrier les documents de la consultation (cahier des charges de l'opération, règlement de la consultation,...). Des compléments au dossier de consultation pourront si nécessaire être transmis à l'ensemble des candidats durant la procédure de consultation.

Les propositions devront être remises dans les conditions prévues au règlement de la consultation.

Les candidatures et offres seront ensuite analysées par la commission, spécialement instituée à cet effet par délibération, qui formulera un avis.

Au vu de cet avis, le concédant engagera si nécessaire toute discussion utile avec une ou plusieurs personnes ayant présenté une candidature. Monsieur le Maire représentera la commune lors des négociations avec le ou les candidats. Ces derniers seront avisés de la date de négociation par courrier.

Ces négociations devront aboutir à un traité de concession d'aménagement.

Attribution de la concession :

Au terme de la phase de négociations, le concédant choisira alors le candidat ayant remis l'offre la plus avantageuse au regard des critères suivants :

- La présence et la conformité de toutes les pièces demandées dans la phase de candidature : 10%
- Les capacités techniques et financières des candidats : 30%
- L'aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée à travers notamment les références fournies : 40%
- La stratégie développée par le candidat pour atteindre les objectifs fixés par le concédant : 20%

Le Conseil municipal délibérera, sur proposition de discussions, afin de désigner l'aménageur concessionnaire de la future ZAC de Pioch de Pire. Les candidats non retenus devront être notifiés de leur éviction, et les raisons pour lesquelles leur offre n'a pas été retenue devront leur être exposées. Suite à cette notification, un délai de 16 jours minimum devra être 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 pourra être publié au JOUE ainsi qu'une publication dans la presse locale.

Monsieur le Maire propose donc à son Conseil de procéder au lancement de la procédure de consultation d'aménageurs, selon les modalités évoquées précédemment.

Il appartient au conseil municipal :

- **D'approuver**, en vue de l'attribution de la concession d'aménagement portant sur la future ZAC de Pioch de Pire, les modalités de publicité et de mise en concurrence définies précédemment ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner un concessionnaire pour la création et la réalisation de la future ZAC de Pioch de Pire ;
- **De valider** les modalités du cahier des charges et du règlement de la consultation, telles qu'exposées dans la présente délibération ;
- **D'autoriser** le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Il convient d'en délibérer.

LE CONSEIL

Ouï l'exposé de M. le Maire

DELIBERE

À LA MAJORITE

(Contre : 1 voix, Abstention : 2 voix)

- **Approuve**, en vue de l'attribution de la concession d'aménagement portant sur la future ZAC de Pioch de Pire, les modalités de publicité et de mise en concurrence définies précédemment ;
- **Autorise** Monsieur le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner un concessionnaire pour la création et la réalisation de la future ZAC de Pioch de Pire ;
- **Valide** les modalités du cahier des charges et du règlement de la consultation, telles qu'exposées dans la présente délibération ;
- **Autorise** le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

**Et ont, les membres présents,
signé au registre.**

Pour copie conforme,

Le Maire,

Yves MICHEL

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text 'MAIRIE DE MARSEILLE' around the top edge and '43440 7' at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a figure holding a staff and a banner, with a star above. The signature is a cursive script that overlaps the stamp.