

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER

COMMUNE DE MARSEILLAN

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Vendredi 28 juin 2019 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 - S. BASSI-ALLEMAND – M. IBARS - A. KELLY - M. LEFEVRE - C. BRISSEOIS - N. SEDKI - JC. ARAGON - M. PEREZ – J. HURTADO – A. CHOUKROUN - C. NEGRI-AZAIS - S. SENEGA-SANCHEZ - C. CARRIE-MAHMOUKI - P. KAPPLER

Absents représentés : MC. FABRE DE ROUSSAC par C. BRISSEOIS - M. GROSSO par M. IBARS - S. JEAN par G. REQUENA - S. BERBEZIER par M. ROUVIER - F. PEREZ par P. KAPPLER

Absents : JF. MARY - B. DANIS - W. BIGNON - G. GUIRAUD - C. PINO

3. Aménagement du territoire – Désignation du concessionnaire de la ZAC Pioch de Pire (Annexe 3)

Le programme prévisionnel de constructions envisagé sur la future ZAC de Pioch de Pire consiste en la réalisation d'un programme d'environ 600 logements, sur le périmètre, s'appuyant sur une surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 60 000 m², et répartis selon :

- 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.

Afin de répondre aux obligations de publicité et de mise en concurrence issues des articles L. 300-4 et R 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, la Ville a fait paraître un avis de publicité au JOUE, au BOAMP, et dans l'Hérault Tribune. Plusieurs candidatures et propositions ont été reçues à l'issue de la période de consultation.

Procédure suivie

Suite à la parution des avis de publicité au Journal Officiel de l'Union Européenne, au BOAMP et le journal Hérault Tribune, 8 candidats ont remis un dossier de candidature avant la date limite fixée au 31/01/2019 à 12 h00.

Les candidats étaient :

1. SASU Marseillan Aménagement
2. Rambier
3. GGL
4. Hectare
5. Viatterra

6. Sagem
7. FDI
8. Nexity

8 propositions ont été reçues à la date limite fixée le 31/01/2019 à 12 heures. La commission spéciale a ouvert et pris connaissance des candidatures et après analyse des propositions a sélectionné tous les candidats et leur a transmis le dossier de consultation. 6 candidats ont remis une offre avant la date limite fixée au 08/03/2019 à 12h00. Il s'agit de :

1. SASU Marseillan Aménagement
2. GGL
3. Hectare
4. Viaterre
5. FDI
6. Nexity

Le 8 mars 2019, la commission s'est réunie pour ouvrir et analyser les offres. Les dossiers ont été remis à Archiconcept pour analyse.

Le 2 avril 2019, la commission s'est réunie pour prendre connaissance de l'analyse des offres et a formulé un avis favorable pour poursuivre les discussions et auditionner les candidats suivants :

1. SASU Marseillan Aménagement
2. GGL
3. Hectare
4. Viaterre
5. FDI
6. Nexity

Monsieur le Maire a convié les candidats retenus à une audition fixée le 11 avril 2019 en vue de présenter leur société et leur proposition et apporter des réponses ou précisions aux interrogations soulevées par la commission.

A l'issue de cette première audition, il a été décidé de poursuivre avec trois candidats :

1. SASU Marseillan Aménagement
2. GGL
3. Nexity

en vue de préciser leur approche financière notamment sur les acquisitions foncières, le programme des travaux sur chaque secteur de la ZAC, le programme prévisionnel des constructions et le bilan financier de l'opération par le biais de questions écrites.

Le 17 avril 2019 les questions ont été envoyées au trois candidats retenus. Après la réception des réponses des trois candidats (26 avril 2019 à 12h00), la Commission d'aménagement s'est réunie le 24 mai 2019 pour délibérer sur le choix définitif de l'aménageur. A l'issue de la négociation, il est proposé au Conseil Municipal de :

Désigner S.A.S.U. Marseillan Aménagement – 180 rue de la Giniessse – 34500 BEZIERS – présentant toutes les capacités techniques et financières nécessaires et l'aptitude à réaliser l'opération,

D'approuver le traité de concession annexé dont la rédaction définitive a été négociée entre le concédant et le groupement concessionnaire,

D'autoriser M. le Maire à signer la concession.

Économie du contrat

La concession a pour objet de confier à S.A.S.U. Marseillan Aménagement la réalisation de la ZAC Pioch de Pire. Elle est conclue pour une durée de 20 ans à compter de sa notification éventuellement prorogable en cas d'inachèvement de

l'opération. Dans le cadre de cette concession, l'aménageur aura notamment en charge les missions suivantes :

- Acquérir la propriété du foncier bâti et non bâti nécessaire à la réalisation de l'opération,
- Procéder aux études nécessaires à la réalisation de l'opération notamment les études nécessaires à la mise au point du dossier de réalisation de la ZAC, du programme prévisionnel des constructions et du programme des équipements publics ainsi que le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et le dossier de déclaration d'utilité publique,
- Réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux et équipements concourant à l'opération ainsi que les études nécessaires à leur exécution.

La Commune sera associée au choix des attributaires des marchés.

Elle participera au comité de pilotage de l'opération, validera les avant-projets et projets des équipements publics et elle participera aux opérations de réception des travaux.

Le transfert des équipements publics dans le patrimoine de la Commune interviendra dans le cadre d'une remise d'ouvrage par phase opérationnelle après la réception définitive des travaux sans réserves

Commercialiser les lots aménagés. La Commune donnera son agrément sur le choix des promoteurs, sur les prix de vente et le programme de construction envisagé par l'acquéreur.

Assurer le financement de l'opération. A ce titre, l'opération sera financée par les produits de cession de terrains à bâtir. Le concessionnaire tirera sa rémunération des résultats de l'opération et assumera une part significative du risque économique dans les conditions prévues à la concession.

Conformément au bilan prévisionnel joint en annexe à la concession, il n'y a pas de participation financière de la Commune au bilan d'opération. En plus du financement des équipements publics de la ZAC, l'aménageur versera une participation financière à la commune en vue de la réalisation de plusieurs équipements communaux selon des modalités qui seront définies dans le bilan financier du dossier de réalisation. En outre, en cas d'excédent final du bilan d'opération au terme de la réalisation de l'opération, le contrat prévoit la répartition de ce boni entre la Collectivité et la Concessionnaire dans les conditions définies contractuellement.

Enfin, la concession comporte les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par le concédant, ainsi que les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire, conformément aux dispositions contenues à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 portant sur la concertation préalable (anciennement L.300-2) et L.300-4,

Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé le 4 février 2014,

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

Vu la délibération en date du 2 mars 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude de la ZAC 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 27 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Pioch de Pire et à l'attribution de la concession d'aménagement ;

Vu la délibération en date du 27 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux et des objectifs, du périmètre d'intervention, du programme et du bilan financier prévisionnel de l'opération pour la ZAC Pioch de Pire ;

Vu la délibération en en date du 27 novembre municipal a lancé la procédure de consultation d'arrêté de réalisation de la ZAC Pioch de Pire ;

- Vu les avis de la Commission Aménagement en date des 31 janvier 2019, 08 mars 2019, 02 avril 2019, 11 avril 2019 et 24 mai 2019 ;
- Vu le projet de traité de concession ci-joint et ses annexes ;
- Vu les critères de choix du concessionnaire d'aménagement mentionnés dans l'avis de publicité et le règlement de consultation à savoir :
 - o La présence et la conformité de toutes les pièces demandées dans la phase de candidature : 10 % ;
 - o Les capacités techniques et financières des candidats : 30 % ;
 - o L'aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée à travers notamment les références fournies : 40 % ;
 - o La stratégie développée par le candidat pour atteindre les objectifs fixés par le concédant : 20 %.

Il appartient au conseil municipal :

De désigner S.A.S.U. Marseillan Aménagement – 180 rue de la Giniessse – 34500 BEZIERS représentée par son Directeur Général la S.A.S. MOREAU Investissement, elle-même représentée par Monsieur MOREAU Yohann en tant que Président – présentant toutes les capacités techniques et financières nécessaires et l'aptitude à réaliser l'opération,

D'approuver les termes du Traité de Concession et ses annexes notamment le bilan financier prévisionnel d'un montant de 2 015 000 € HT, sans participation de la Commune,

D'autoriser M. le Maire à signer le traité de concession et ses annexes et à accomplir toutes formalités y afférentes.

Il convient d'en délibérer.

LE CONSEIL

Où l'exposé de M. le Maire

DELIBERE

À LA MAJORITE

(Contre : 1 voix)

Désigne S.A.S.U. Marseillan Aménagement – 180 rue de la Giniessse – 34500 BEZIERS représentée par son Directeur Général la S.A.S. MOREAU Investissement, elle-même représentée par Monsieur MOREAU Yohann en tant que Président – présentant toutes les capacités techniques et financières nécessaires et l'aptitude à réaliser l'opération,

Approuve les termes du Traité de Concession et ses annexes notamment le bilan financier prévisionnel d'un montant de 2 015 000 € HT, sans participation de la Commune,

Autorise M. le Maire à signer le traité de concession et ses annexes et à accomplir toutes formalités y afférentes.




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

Pour copie conforme,

Le 1^{er} Adjoint

Marc Rouvier