

Département
D'EURE ET LOIR

ARRONDISSEMENT
DREUX

CANTON DREUX 1

MAIRIE
VERNOUILLET

OBJET :

Attribution de la concession
d'aménagement de la Zone
d'Aménagement Concerté
(ZAC) Croix Giboreau

Date de la
convocation
du Conseil municipal

6 décembre 2024

SG-2024/12 - 14

Acte certifié exécutoire après
transmission aux services
préfectoraux

Publication électronique et mise en
ligne sur le site internet de la
collectivité le

30/12/2024

Par délégation du Maire
à Adjoint,


M. MANSON

REPUBLICQUE FRANÇAISE
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture
028-212804041-20241218-2024-12-14D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de dépôt en préfecture : 23/12/2024

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, le DIX-HUIT du mois de DECEMBRE à DIX-NEUF HEURES QUINZE, se sont réunis dans la salle du Conseil, les membres du Conseil municipal de la Commune de Vernouillet, sous la présidence de M. Damien STEPHO, Maire, dûment convoqués le 6 décembre.
La séance a été retransmise par voie électronique.

Présents :

M. STEPHO, Mme VIGNY, M. MALANDAIN, Mmes LUCAS, BENABI, MANSON, Mme BOUGRARA, M. MORIN, Mmes EMOND, MONTIGNY, MM. TRAPATEAU, GLIZE, M. LOUDIERE, Mmes POMMIER, MERABTI, SENECHAUX, MM. CAN, AHSAINNE, CHBABI, Mmes QUERITE, REPARAT, M. SIADOUA, Mmes PFEIFFER'OVA, FAVRE.

formant la majorité des membres en exercice.

Procurations : M. RICHARD à Mme MONTIGNY,

Absents excusés : Néant

Absents (es) non excusés (es) : M. CHAKOUR, Mme ONAL, M. HOFFMANN, Mme BOUADLA-ABDI, MM. MEBARKI, LAMRINI, DAOUD.

Nombre de membres en exercice : 32

Nombre de membres présents : 24

Nombre de membres votants : 25

Mme Michèle MANSON a été élue secrétaire.

Début de séance : 19 h 15 - Fin de séance : 21h15

Suite à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Croix Giboreau par délibération du 10 avril 2024, la collectivité a souhaité organiser le portage de cette opération sous la forme d'une concession d'aménagement avec transfert du risque économique conformément aux articles L.300-4 et suivants, et R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour rappel, l'article L.300-4 du code de l'urbanisme prévoit que le concessionnaire assure essentiellement trois types de missions :

- La maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution,
- L'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération y compris, le cas échéant, par voie d'expropriation ou de préemption,
- La vente, la location ou la concession de biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de concession.

La procédure a donc été engagée dans ce sens de mai 2024 à ce jour. Les candidats ont d'abord été invités à remettre leur candidature au mois de septembre, puis une offre entre octobre et novembre 2024. La procédure a intégré une phase de négociation afin d'aboutir à une offre finale, au plus proche des attentes de la collectivité en matière de réalisation du projet et de son programme.

Suite à la remise des offres finales, la commission Ad'hoc Croix Giboreau s'est réunie le mercredi 04 décembre, pour statuer sur l'offre la plus avantageuse, pour en faire proposition au conseil municipal.

Monsieur le Maire explique que la concession d'aménagement de la Croix Giboreau sera régie par un contrat de traité de concession signé des deux parties. Celui-ci comporte notamment, en vertu de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, les dispositions suivantes :

- L'objet du contrat, à savoir la réalisation de l'opération d'aménagement désignée : « ZAC de la Croix Giboreau » située sur la commune de Vernouillet (28) sur le fondement des études préalables menées par le bureau d'étude VE2A entre 2020 et 2022 et qui ont donné lieu au dossier de création de la ZAC Croix Giboreau. Son programme prévisionnel étant ici résumé par la création d'environ 260 logements, de 2 équipements publics structurants, ainsi que des espaces publics et d'un périmètre d'agriculture urbaine. L'opération comprend l'ensemble des travaux de conception et de réalisation de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers, des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération ; ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession, sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire.
- Sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé ou modifié. La concession de la ZAC Croix Giboreau est fixée à dix (10) ans, à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant sous réserve de ne pas entraîner une modification substantielle du contrat telle qu'elle est retenue par la loi et la jurisprudence.
- Les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par le concédant, ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire. L'ensemble du périmètre de la ZAC Croix Giboreau étant maîtrisé foncièrement par la commune, les candidats ont fixé dans leur offre, les modalités d'acquisition des terrains en numéraires et ou en participation. Le bilan prévisionnel de la réalisation de la ZAC détaille ces propositions.
- Les conditions administratives et techniques auxquelles sont subordonnés l'ordonnement et le paiement. Une concession d'aménagement constitue un contrat administratif et, à ce titre, la personne publique l'attribuant exerce un pouvoir de contrôle sur l'exécution du contrat. Ainsi, chaque année le concessionnaire portera à la connaissance du conseil municipal, le bilan annuel d'avancement de la ZAC ainsi que le bilan comptable associé.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Environnement,

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

Vu les dispositions de la troisième partie du Code de la Commande Publique, et plus précisément les dispositions des articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7 du code de la commande publique relatifs aux contrats de concession,

Vu les délibérations du 10 avril 2024 ayant pour objet :

- SG_2024_04_06 : Le bilan de la concertation relative au dossier de création de la ZAC Croix Giboreau,
- SG_2024_04_07 : La création de la ZAC Croix Giboreau,
- SG_2024_04_08 : L'engagement d'une procédure de consultation d'aménageurs en vue de la passation de la concession d'aménagement avec le transfert du risque économique pour la réalisation de ladite ZAC,
- SG_2024_04_09 : La constitution de la commission Ad'hoc compétente en matière de passation du contrat de concession d'aménagement, et désignation de la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention,

Vu l'avis de la commission Ad Hoc du 25 septembre 2024 relatif à l'examen des candidatures et la sélection d'un candidat pour la phase offre,

Vu la réunion de négociation organisée le 06 novembre 2024 ayant pour but d'engager la discussion avec l'unique candidat afin qu'il puisse répondre aux questions et interrogations que l'examen de son dossier nécessite,

Vu l'avis de la commission Ad Hoc du 04 décembre 2024 selon lequel l'offre de la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir (SAEDEL) apparaît comme étant économiquement recevable,

Vu l'avis de la commission cadre de vie et écologie en date du 16 décembre 2024

Vu l'ensemble des pièces de la procédure (candidatures et offres remises, rapport d'analyse des offres, projet de traité de concession d'aménagement, ...),

Vu la proposition de Monsieur le Maire pour le choix de la SAEDEL pour l'attribution de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Croix Giboreau,

Considérant que cette opération urbaine consiste ainsi en la création d'un nouveau quartier résidentiel à échelle humaine, sur un périmètre global de 16,9 hectares, avec un programme d'habitat mixte et d'équipements publics ainsi qu'un projet d'agriculture urbaine répondant aux besoins des habitants de la commune,

Considérant qu'elle doit permettre ainsi de répondre de manière notable aux enjeux du renouvellement urbain du quartier de la Tabellionne en proximité directe mais aussi plus globalement du plateau Nord de Vernouillet,

Considérant que la consultation des aménageurs a été lancée dans le cadre des objectifs approuvés par le Conseil municipal, sur la base d'un préprogramme reposant sur les principes suivants :

- Répondre aux besoins futurs de production de logements tels qu'identifiés au PLU de la commune et au PLH de l'Agglomération.
- Proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines, ainsi qu'une mixité sociale.
- Privilégier le développement urbain sur le plateau des Corvées (objectif de développement maîtrisé)
- Participer à la requalification du quartier de la Tabellionne
- Compenser en partie les démolitions de logements sociaux prévus sur le quartier de la Tabellionne selon les opportunités,

Et se traduisant notamment par :

- la réalisation d'environ 260 logements avec du logement collectif, des maisons de villes et maisons groupées, et environ 130 lots libres.
- la réalisation d'espaces publics liés aux logements (environ 2,4 ha au sein de la zone aménagée et environ 2,2 ha d'emprises de requalification et extension de voiries structurantes) ;
- la réalisation d'équipements communs à la ZAC et à la ville (Maison des services, locaux Economie sociale et solidaire).

Considérant la procédure de consultation des aménageurs mise en œuvre en vue de la concession d'aménagement, avec une phase de candidature puis d'offre, selon les conditions du règlement de la consultation, avec notamment :

- La parution d'un avis appel public à la concurrence sur les supports suivants : Journal Officiel de l'Union Européenne le 24/07/2024, Le Moniteur des Travaux Publics le 30/07/2024, la plateforme <https://www.e-marchespublics.com> le 05/08/2024,

- Après réception des candidatures dont la date limite était fixée au 09/09/2024, et avis de la commission Ad Hoc en date du 25/09/2024, sur l'analyse de l'unique candidature de la SAEDEL,
- Après réception des offres par le candidat invité à cet effet, dont la date limite était fixée au 17 octobre 2024, l'engagement d'une négociation par le Maire avec le candidat le 06/11/2024, avec ensuite de l'envoi d'un courrier concernant les demandes de points à préciser,
- Puis la remise d'une offre finale par le soumissionnaire à l'issue, avec un avis de la commission Ad Hoc en date du 04 décembre 2024, sur l'analyse de celle-ci indiquant que selon les membres de la commission l'offre de la SAEDEL répond aux conditions de la passation et aux ambitions de la collectivité pour ce qui concerne la ZAC Croix Giboreau,

Considérant l'analyse des offres effectuée selon les critères suivants tels que précisés dans le règlement de consultation, à savoir :

- Qualité technique de l'offre notée sur 60 points pondéré à 60%,
- Qualité financière de l'offre notée sur 60 points et pondérée à 40 %.

Constitueront les éléments d'appréciation du critère technique :

- Appréciation des enjeux, du contexte et des composantes du projet,
- Méthode de mise en œuvre de la mission et notamment pertinence des procédures de gestion techniques, comptable et financière permettant au concédant d'accéder aux informations pendant toute la durée de la concession,
- Modalités de coopération avec la collectivité,
- Cohérence du projet de traité proposé par le candidat avec le projet politique et les autres pièces de l'offre. Valeur ajoutée des modifications apportées,
- Cohérence du planning prévisionnel,
- Appréciation de l'équilibre économique de l'opération et dispositions financières diverses,
- Optimisation et cohérence d'ensemble du bilan financier prévisionnel,
- Acquisition du foncier à la Ville de Vernouillet,
- Explication des perspectives de recettes, selon l'analyse des marchés,
- Explication des postes de dépenses, notamment des ratios d'aménagement,
- Globalement, cohérence des prix et barèmes de participation proposé par rapport à la nature des opérations.
- Marge de rémunération envisagée sur la réalisation de l'opération.

Considérant que conformément à l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, il appartient au Conseil municipal de choisir le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission Ad Hoc,

Considérant l'avis de la commission Ad Hoc en date du 04 décembre 2024 selon lequel l'offre de la SAEDEL apparaît comme étant économiquement pertinente au regard des critères de jugement des offres repris dans le Règlement de la Consultation,

Considérant que pour le choix de l'offre, il est donc proposé d'attribuer le contrat de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Croix Giboreau, selon les termes du projet de traité de concession d'aménagement à approuver, tel qu'exposé ci-après.

Considérant le projet de traité de concession d'aménagement à passer entre la Commune et la SAEDEL, pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Croix Giboreau par l'aménageur, sur la base de l'offre retenue, et en assurant le risque économique à ce titre, conformément à l'article R.300-4 du code de l'urbanisme, avec la définition notamment :

- Des conditions générales d'exécution de la concession d'aménagement, avec les missions du concessionnaire, sur une durée de contrat de dix années reconductibles sous conditions,

- Des modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement (modalités foncières, études de réalisation, travaux...), le programme global des constructions étant rappelé ci-avant,
- Des modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement, reposant sur un bilan prévisionnel global, toutes tranches confondues de 19 642 600€ euros TTC en dépenses, et 20 705 200€ euros TTC en recettes, avec notamment une acquisition des terrains à hauteur de 667 600€ euros en numéraires et en participation à la réalisation des équipements à hauteur de 2 618 800€ en euros TTC,
- Des modalités d'expiration de la concession d'aménagement, avec les différentes clauses de résiliation et autres conditions de fin du contrat, ainsi que les dispositions diverses précisant les conditions d'application en cas d'évolution durant la durée du contrat, les clauses de réexamen, de pénalités éventuelles, et clauses diverses,

Étant précisé qu'une promesse de vente sera à passer ensuite entre l'aménageur et la Commune pour assurer le transfert du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération, de même que les dispositions du PLU devront être adaptées aux besoins de cette opération d'aménagement d'intérêt général.

Au vu, des éléments sus-énoncés,

Le Conseil municipal,
Entendu l'exposé de M. le Maire,
Après avoir délibéré,
A l'unanimité,

APPROUVE le choix de la SAEDEL en qualité de concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Croix Giboreau,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement correspondant pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Croix Giboreau, à intervenir entre la Commune en tant qu'autorité concédante, et la SAEDEL représenté par le mandataire,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout autre document relatif à la présente affaire.

Pour copie certifiée conforme,



La secrétaire de séance,

Michèle MANSON



Le Maire,

Damien STEPHO

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la date de publication conformément aux articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative.

Accusé de réception en préfecture
028-212804041-20241218-2024-12-14D-DE
Date de télétransmission : 23/12/2024
Date de réception préfecture : 23/12/2024