



SEANCE

28 Janvier 2021

OBJET :

Opération  
d'aménagement du  
Quartier Gare –  
Consultation  
d'aménageurs en vue de  
la passation de la  
concession  
d'aménagement

RAPPORTEUR :  
A CHANTY

N°

2021-01-19

PJ :

2

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt et un, le 28 janvier, à dix-huit heures quinze minutes, les Membres du Conseil Municipal d'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE se sont réunis sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L 2121-09 à L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Guy MOUREAU, Maire.

Étaient Présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux :  
20

Guy MOUREAU – Jean-Luc BARCELLI – Josette PULITI – William BOUQUET – Corinne CRISTOFARO – Régis PHALY – Marion PAPADOPOULOS – Alain NOUVEAU – Aurore CHANTY – Alain MAGGI – Jean-Pierre GOMEZ – Christian GUICHARD – Serge BERNABÉ – Jean-Paul DELCASSO – Odile BOUCHARD-TRUMEPHUS – André BOUCHENY – Anthony GIACOMONI – Line PIGHINI – Denis DUCHENE – Christine D'INGRANDO

Étaient Excusés : 9

Rose-Marie RUBIRA-GEOFFRAI représentée par Corinne CRISTOFARO  
Sylvia MOUCADEL représentée par Jean-Paul DELCASSO  
Sabah BOULMAIZ représentée par Aurore CHANTY  
Audrey TRALONGO représentée par Jean-Luc BARCELLI  
Aurélié NOUGIER représentée par Josette PULITI  
Marjorie BARRÉ représentée par William BOUQUET  
Jennifer MACIA représentée par Denis DUCHENE  
Patrick MOUTTE représenté par Line PIGHINI  
Jean-Philippe TESTUD représenté par Denis DUCHENE

Absent : 0

Secrétaire de Séance : Josette PULITI

☞ ☞ ☞

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Code de l'Urbanisme, et 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 la délibération en date du 27 octobre 2020 par laquelle le Conseil municipal a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation relatifs à l'opération d'aménagement du Quartier de la Gare,

Vu la délibération de ce jour par laquelle le Conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation préalable et décidé de poursuivre le projet d'opération d'aménagement du quartier Gare sur la base des éléments présentés, en y intégrant certains éléments issues de la concertation publique,

Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme réunie le 21 janvier dont les membres présents n'ont émis aucune objection.

**Considérant** que le Conseil Municipal avait fixé, le 27 octobre 2020, les objectifs de l'aménagement du futur quartier gare et les modalités de concertation,

**Considérant** que suite au bilan de la concertation, il a été décidé de poursuivre le projet d'opération d'aménagement du quartier gare sur la base des éléments de préprogramme présentées en y intégrant notamment de nouveaux éléments programmatiques issus de cette concertation,

**Considérant** que dans ce cadre, tous les éléments programmatiques sont précisés dans le document programme joint à la présente délibération,

**Considérant** que deux phases sont prévues pour la mise en œuvre opérationnelle du projet,

**Considérant** qu'au stade actuel du plan guide, l'opération globale représente un montant total estimatif de 39 millions d'euros HT, dont un coût d'aménagement (foncier, taxes, études, maîtrise d'œuvre et travaux d'aménagement....) estimé à 8 millions d'euros HT,

**Considérant** que ce coût estimatif d'aménagement tient compte d'un fonds de minoration du foncier de 1 million d'euros obtenu au titre du fonds SRU en juillet 2020, sans préjudice des subventions complémentaires qui pourraient être encore obtenues pour le projet (complément fonds SRU, subvention au titre du CRET régional...)

**1). Choix du recours à un concessionnaire désigné après publicité et mise en concurrence, pour réaliser l'opération en assumant le risque**

**Considérant** que les dispositions de l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme relative aux concessions d'aménagement prévoient que la réalisation d'une opération peut désormais être concédée à toute personne y ayant vocation, choisie au terme d'une procédure de publicité et de mise en concurrence  ~~dans les conditions fixées par~~

décret,

**Considérant** que pour la mise en œuvre du projet, il y a lieu d'envisager la passation d'un contrat de concession d'aménagement avec publicité préalable et mise en concurrence, en vue de la désignation d'un aménageur chargé de réaliser cette opération d'aménagement en assumant ici un risque économique lié à cette opération d'aménagement, en application notamment des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,

**Considérant** que le contrat de concession d'aménagement est prévu pour une durée de 7 ans reconductible expressément UNE fois si besoin pour permettre la réalisation de la phase 2. A titre d'information, la date prévisionnelle de commencement des missions du concessionnaire est fixée à décembre 2021,

**Considérant** que les missions et responsabilités qui seront confiées au concessionnaire dans le cadre des dispositions de l'article L300-4 du code de l'urbanisme afin de réaliser l'opération d'aménagement du quartier gare, seront notamment les suivantes :

- la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans le contrat de concession d'aménagement, la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution,
- l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération qui lui seront rétrocédés par l'EPF PACA qui assure le portage foncier du projet,
- la vente, la location ou la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

**Considérant** que la rémunération du concessionnaire sera essentiellement assurée par les résultats de l'opération.

**Considérant** que le détail de ces missions sera précisé dans le dossier de consultation, avec le document programme qui sera remis aux candidats, indiquant notamment les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement, le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération, sur la base du document programme ci-annexé,

**Considérant** que ce dossier de consultation précisera bien les conditions et caractéristiques minimales exigées, avec les orientations d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre et qu'il comprendra aussi le cadre d'un projet de traité de concession d'aménagement,

## Déroulement de la consultation :

**Considérant** que conformément aux articles R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme et les articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7 du code de la commande publique, les conditions de mise en œuvre de cette procédure sont précisées dans le règlement de consultation joint et seront également précisées dans l'avis d'appel public à la concurrence,

**Considérant** qu'après la parution de l'avis d'appel public à la concurrence, la consultation se déroulera en deux temps :

1°) Une phase de candidature, avec la remise d'un dossier de candidature par les candidats au plus tard à la date du 10 avril 2021, puis l'examen et la sélection des candidats, étant précisé notamment qu'il est prévu un maximum de 4 candidats admis à présenter une offre dans la présente consultation.

Les critères pour la sélection des candidatures sont envisagés comme suit, par ordre décroissant d'importance, avec leur pondération :

- ♦ Moyens techniques pour réaliser l'opération d'aménagement au vu des pièces exigées pour la candidature, pondéré à 30% ;
- ♦ Aptitude professionnelle à conduire l'opération d'aménagement au vu des pièces exigées pour la candidature, pondéré à 30% ;
- ♦ Capacité économique et financière à réaliser l'opération d'aménagement au vu des pièces exigées pour la candidature, pondéré à 40%.

2°) Une phase d'offre, avec la remise d'une offre par les candidats admis à présenter une offre au plus tard à la date du 17 septembre 2021, puis l'examen des offres, avec ensuite la possibilité de négociation relative avec un ou plusieurs soumissionnaires, et enfin le choix du concessionnaire et l'attribution du contrat.

Pour rappel, la négociation ne pourra porter sur l'objet de la concession, les critères d'attribution ou les conditions et caractéristiques minimales indiquées dans les documents de la consultation.

Les critères pour l'attribution de la concession d'aménagement sont envisagés comme suit, classés par ordre décroissant d'importance avec leur pondération, au vu des éléments produits dans le cadre de l'offre et après le cas échéant négociation :

### **Qualité technique de l'offre notée sur 20 pondéré à 60 %**

Constitueront les éléments d'appréciation du critère technique :

- La qualité de l'équipe opérationnelle et de son organisation ;
- Les propositions relatives aux modalités d'association de la Commune,
- La cohérence et la pertinence du parti pris urbanistique, architectural,

- paysager et technique du concessionnaire avec les objectifs, conditions et exigences minimales définies avec les objectifs, conditions et exigences minimales du concédant exprimés dans le document programme ;
- La pertinence technique de la mise en œuvre opérationnelle au vu du planning avec le déroulement dans le temps de l'opération et les modalités de mise en œuvre opérationnelle de celle-ci proposée.

**Qualité financière de l'offre notée sur 20, pondéré à 40 % :**

Ce critère permettra d'apprécier la crédibilité économique et la valeur de l'offre économique du soumissionnaire au vu de :

- La pertinence et la cohérence du bilan prévisionnel ;
- Les garanties financières mises en œuvre pour l'opération ;
- La prise de risques financiers du concessionnaire ;

Chaque critère sera noté sur 20 et ensuite pondéré. La note finale sera faite sur 20

**Considérant** que selon les dispositions de l'article R300-9 du Code de l'urbanisme, une Commission « quartier gare » désignée par le Conseil municipal, sera chargée d'émettre un avis notamment sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation,

**Considérant** qu'il devra être désigné la personne habilitée à engager ces discussions et à signer la convention, conformément à l'article R300-9 du Code de l'urbanisme, et que celle-ci pourra recueillir en outre l'avis de la Commission à tout moment de la procédure,

**Considérant** que Conseil municipal choisira *in fine* 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,

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Après avoir ouï l'exposé,**

**Et en avoir délibéré à 23 Voix POUR**

**5 ABSTENTIONS : Duchêne-Mme Macia-M. Testud-Mme Pighini-M. Moutte**

**Madame Audrey TRALONGO ne prend pas part au vote**

- **APPROUVE** le lancement de la procédure de passation avec publicité préalable et mise en concurrence d'un contrat de concession d'aménagement, en vue de la désignation d'un aménageur chargé de la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier gare, en assumant un risque économique lié à cette opération d'aménagement, tel que sus-exposé, sur la base du document programme et du règlement des consultations ci-annexés, en application notamment des dispositions

des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre dans ce cadre toute décision concernant la préparation et la passation de la présente consultation, sans préjudice des dispositions de l'article R300-9 du Code de l'urbanisme, à signer tout document relatif à la présente affaire,

Fait et délibéré  
Les jours mois et an ci-dessus  
ont signé tous les membres présents  
Pour copie conforme

Le Maire,

Guy MOUREAU

