



Luc-la-Primaube

Ville de Luc-la-Primaube

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	26

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 31 JANVIER 2022

L'an deux mille vingt-deux, le trente et un du mois de janvier à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Luc-la-Primaube, s'est réuni dans la salle des délibérations, sous la présidence de Monsieur Jean-Philippe SADOUL, Maire et Président de la séance.

Date de la convocation
24/01/2022

Étaient présents : Mme GOMBERT Dominique, M. BESSIERE Alain, Mme CENSI Martine, M. ALBINET Cédric, Mme PETIT Florence, M. THUERY Yves, Mme BAILLET-SUDRE Isabelle, M. CISTERNINO Alain, M. CATALA Guy, M. DELHEURE Christian, M. PORTAL Laurent, Mme VAYSSETTES Ghislaine, Mme ROQUES-LIENARD Françoise, M. BARBIER DE REULLE Dominique, Mme DOUZIECH Véronique, M. VACQUIER Nicolas, Mme MAZARS Florence, Mme COLONGES Catherine, Mme CAVALIE Gwilaine, M. ROMIGUIERE David, Mme BEDEL Sarah

Date d'affichage de l'ordre du jour
25/01/2022

Représentés : Madame LACAZE donne procuration à Madame COLONGES
Monsieur MAYMARD donne procuration à Monsieur ALBINET
Monsieur VERVIALLE donne procuration à Madame GOMBERT
Madame SALVAT donne procuration à Monsieur le Maire

Absents excusés : M. BARTHES Nicolas, Mme GAMEL Catherine, M. CASTANIE Christophe

Secrétaire de séance : Mme BEDEL Sarah

220131DL01

ZAC ECOQUARTIER BES GRAND : APPROBATION DU CHOIX DU CONCESSIONNAIRE ET AUTORISATION DE SIGNATURE DU TRAITE DE CONCESSION

Contexte

Madame Gombert expose que périmètre d'enjeu pour le développement de Luc-la-Primaube, le secteur de Bes Grand a vocation, depuis plusieurs années, à accueillir une opération d'aménagement qui réponde à l'objectif de favoriser un urbanisme innovant et, qui inscrive la commune dans une démarche de Développement Durable.

Dans cette perspective, le Conseil municipal a engagé la réalisation d'un EcoQuartier en adoptant la charte des Eco quartiers et ses principes, a procédé à l'acquisition d'environ 12 hectares au cœur de ce secteur et a défini les enjeux et objectifs de ce projet ainsi que les modalités de la concertation préalable à sa conception sur ce secteur urbanisable de la commune. Il a également approuvé par délibération en date du 20 décembre 2021, la création de la ZAC écoquartier Bes Grand dont le programme global prévisionnel porte sur la construction d'environ 250 logements individuels ou en petits collectifs, plus une trentaine de logements, des bureaux et des locaux techniques pour la gendarmerie. Ce programme prévoit la création d'une surface de plancher d'environ 26 000 m² avec un objectif cible de 25% de logements dits « abordables », ainsi que des équipements : un parc, des jardins familiaux et des espaces publics de convivialité.

Mairie - 6 place du Bourg - 12 450 Luc-la-Primaube
Tel : 05.65.71.34.20 - E-mail : mairie@luc-la-primaube.fr
www.luc-la-primaube.fr

Parallèlement à la procédure de ZAC, le Conseil municipal a souhaité que l'aménagement du secteur de Bes Grand, à vocation d'habitat, soit réalisé selon le mode de la concession d'aménagement. L'article L.300-4 du code de l'urbanisme prévoit en effet que : « 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. L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ». Les dispositions de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme prévoient, dans la procédure d'attribution des concessions d'aménagement, l'intervention d'une commission chargée d'émettre un avis sur les candidatures et les propositions des candidats.

Ainsi, par délibération en date du 25 janvier 2021, le Conseil Municipal a lancé la procédure de mise en concurrence telle que régie par le Code de l'urbanisme, afin de désigner le concessionnaire de la future ZAC « Bes Grand », et a approuvé la constitution de la Commission ad hoc chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de la procédure de consultation.

Il s'agit aujourd'hui pour le Conseil municipal de procéder, au terme de la procédure engagée, au choix du concessionnaire de la ZAC écoquartier Bes Grand.

Principales étapes de la procédure de concession d'aménagement

Les mesures de publicité requises dans le cadre de la procédure ont donné lieu à la publication d'un avis d'appel public à la concurrence européen au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) le 10 février 2021, au Bulletin Officiel des annonces des Marchés Publics (BOAMP) le 12 février 2021, et dans la revue spécialisée *Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment*.

Initialement fixé au 12 avril 2021 à 12 h, la date de dépôt des offres a fait l'objet d'une prorogation au 11 juin 2021.

Quatre sociétés ont remis une offre dans le délai imparti :

- La société THEMELIA ;
- La Société HECTARE ;
- Le Groupement solidaire GGL composé de la SAS Epona groupe GGL et de la SAS GGL Groupe ;
- La société PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL PROMOTION et OPPIDEA en qualité de sous-traitant.

La Commission de concession d'aménagement constituée à cet effet, réunie le 6 septembre 2021, a examiné la complétude de l'ensemble des dossiers de candidature, pris connaissance des offres reçues et a émis un avis favorable à l'engagement de négociations avec les quatre candidats ayant remis un dossier.

La phase de négociation qui s'est engagée a donné lieu à :

- L'audition des candidats selon le calendrier suivant : le 14/10 audition de la société Thémélia, le 15/10 audition du Groupement Société GGL GROUPE et société EPONA GROUPE GGL, le 20/10 audition de la société PROCIVIS et le 21/10 rencontre de la société Hectare.
- L'envoi à chacun d'eux d'informations et questionnements complémentaires adressés par courriers du 27 octobre 2021 pour une remise le 22 novembre 2021 au plus tard. Il s'est agi d'informer notamment les candidats du courrier du 22 octobre 2021 du Ministre de l'Intérieur portant à la connaissance de la commune le délai de réalisation de la gendarmerie, incluse dans le périmètre de la ZAC ;
- La demande de remise d'une offre finale comprenant un Traité de concession complété, un plan de composition et un bilan financier prévisionnel de l'opération pour le 20 décembre 2021.

La commission de concession d'aménagement de l'Ecoquartier Bes Grand s'est tenue le 3 janvier 2022 à l'issue des négociations, afin de considérer l'intégralité des informations transmises durant la phase d'échanges par les candidats et a procédé au classement des dossiers.

La commission a classé les offres comme suit :

- 1^{ère} Le Groupement solidaire GGL composé de la SAS Epona groupe GGL et de la SAS GGL Groupe ;
- 2^{ème} La société PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL PROMOTION et OPPIDEA en qualité de sous-traitant.
- 3^{ème} La Société HECTARE ;
- 4^{ème} La société THEMELIA.

Au vu de l'avis de la commission réunie le 3 janvier 2022, Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil Municipal de retenir le Groupement solidaire GGL composé de la SAS Epona groupe GGL et de la SAS GGL Groupe en qualité de concessionnaire de la ZAC Ecoquartier Bes Grand

Les éléments essentiels du contrat

Les principales caractéristiques du contrat de concession portent sur la nature même de la concession ainsi que sur sa durée et les conditions posées par la commune pour la vente du foncier dont elle est propriétaire. Le concessionnaire assume le risque financier de l'opération. Sa rémunération est assurée par les résultats de celle-ci. Le financement de l'opération repose sur le produit de la cession du foncier équipé à commercialiser dans le périmètre de la ZAC.

Caractéristiques essentielles du contrat de concession :

Durée : 10 ans

Nature : risques et périls de l'aménageur

L'aménageur désigné a pour mission principale de réaliser une ZAC écoquartier sur le secteur de Bes Grand selon le plan de composition proposé et suivant les principes d'aménagement retenus. Il assurera également un certain nombre de missions obligatoires (non exhaustives) figurant au contrat telles que :

- Au titre des missions du concessionnaire :

- La réalisation de l'ensemble des études nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté.
- L'acquisition de la propriété des biens immobiliers communaux situés dans le périmètre de la zone, au prix de 33 €/m² dans un délai de deux mois suivant le caractère exécutoire de la concession d'aménagement Le paiement du prix devant intervenir au jour de la signature de l'acte notarié.
- L'acquisition des terrains restants à l'intérieur du périmètre de la zone n'appartenant pas à la commune.
- La réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, des travaux et équipements concourant à l'opération.
- La mobilisation des financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération.
- La gestion de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération.
- La commercialisation des terrains aménagés.
- De poursuivre la démarche d'obtention de la labellisation écoquartier pendant la durée de la concession et jusqu'à son terme.

- Au titre du programme :

- L'aménagement de la ZAC doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant :
 - Environ 250 logements à construire en individuels ou petits collectifs, plus une trentaine de logements pour la gendarmerie, pour une surface de plancher globale d'environ 25.000m²
 - Une surface de plancher d'environ 1.000m² réservée à la Gendarmerie (bureaux et locaux techniques)

L'opération, dans sa globalité aurait alors un potentiel d'environ 26.000m² de surface de plancher.

Un objectif cible de 25% en logements locatifs sociaux et abordables afin de valoriser l'arrivée de familles avec enfants est à proposer.

L'aménagement de la ZAC comprend également des travaux et équipements de voirie, des travaux de raccordement aux réseaux existants à réaliser pour desservir les lots, les aménagements d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qui seront édifiées à l'intérieur du périmètre de l'opération.

- Au titre des dispositions financières :

- La participation de l'aménageur à la réalisation des aménagements du Parc du Cayrac pour un montant représentant 25 % du coût des travaux et un maximum de 100 000 €.
- La participation de l'Aménageur aux travaux d'élargissement de la route de la Capelle Saint-Martin pour un montant représentant 50 % du coût des travaux et un maximum de 125 000 €.

Le projet de traité de concession d'aménagement de la ZAC « Bes Grand », joint en annexe, fera l'objet d'une mise au point avec le Groupement Société GGL GROUPE et société EPONA GROUPE GGL, et précise les obligations de chacune des parties.

Par conséquent, le Conseil municipal est invité à se prononcer sur ce choix.

Les membres de la commission « Projet urbain et lien social » réunis le jeudi 20 janvier 2022 ont émis un avis favorable à ce projet de délibération.

Cet exposé entendu et après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil municipal a :

- Désigné le Groupement solidaire GGL composé de la SAS Epona groupe GGL et de la SAS GGL Groupe en tant que concessionnaire d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Bes Grand » conformément aux dispositions de l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme ;
- Approuvé le Traité de concession et ses annexes, joint à la présente délibération ;
- Autorisé Monsieur le Maire à signer le traité de concession, ainsi que toutes les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération. Il procédera également à la réalisation des formalités de publicité requises dans le cadre de cette procédure.

Fait et délibéré à Luc-la-Primaube, les jour, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,


Jean-Philippe SADOUL



Le Maire



Jean-Philippe SADOUL



Certifié exécutoire par Monsieur le Maire,
Compte tenu de la transmission en préfecture le...21/21/22.....
Et de la publication le...21/21/22.....