



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL Commune de ST JULIEN EN BORN Séance 16 novembre 2022

Nombre de membres en exercice : 19
Présents : 16 – 2 pouvoirs
Date de la convocation : 9 novembre 2022

L'an **deux mille vingt-deux** et le **16 novembre à 18 heures 00**,
le Conseil Municipal de la Commune de ST JULIEN EN BORN, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Monsieur Gilles DUCOUT, Maire**.

Présents : M DUCOUT, Mme MORESMAU, M GOMEZ, Mme LAGOUEYTE, M VERGE, M PAPIN, M GOURGUES, Mme MALATRAY, Mme BAYLE, M VIGNES, Mme LARTIGUE, M LAPEYRE, Mme AUBIN, Mme HAMMAMI, Mme ZARZUELO, Mme BORDESSOLLE, M FROUSTEY, M NAVARRO,

Absent : M LAROMIGUIERE

Excusés : Mme BAYLE, Mme MALATRAY

Pouvoirs : M DUCOUT (pouvoir de Mme MALATRAY), M FROUSTEY (pouvoir de Mme BAYLE)

M PAPIN a été désigné comme Secrétaire de séance

20221116-019

ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION D'UN LOTISSEMENT A VOCATION D'HABITAT AU LIEU-DIT MAHIU

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée le contexte du projet, à savoir réaliser une opération d'aménagement projeté sur une superficie d'environ 1,4 ha, comprenant 10 parcelles individuelles à usage d'habitat en construction libre, 1 macro-lot destiné à l'habitat individuel à diviser au maximum en 5 lots, 1 macro-lot destiné à l'habitat individuel à diviser au maximum en 4 lots, 1 macro-lot destiné à l'habitat collectif, l'ensemble représentant une superficie de plancher maximum autorisée de 2 879 m².

A titre indicatif, le programme envisagé sur les lots est le suivant :

- Lot 11 : une opération groupée de 4 maisons mitoyennes,
- Lot 12 : une opération groupée de 3 maisons mitoyennes,
- Lot 13 : un programme de 8 logements individuels superposés.

Avec les 10 parcelles individuelles, le programme prévisionnel de construction comprend un total de 25 logements, en termes de gestion économe de l'espace la densité brute est de 18 logements/hectares et la densité nette est de 25 logements/hectares.

L'aménagement de ce site doit permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat sur son territoire. C'est pourquoi la Commune après avoir défini le programme de cette opération immobilière et mener à bien les études pré opérationnelles dans le cadre du PLU, souhaite maintenant confier la réalisation de ce programme à un concessionnaire qui aura pour mission à la fois d'obtenir des autorisations administratives, de réaliser des travaux d'infrastructure, de gérer et commercialiser les différents terrains et îlots.

L'objectif de ce projet sera de proposer une offre de logements diversifiée pour faciliter l'accès à la propriété de jeunes ménages. Le maître d'ouvrage souhaite également maîtriser les formes urbaines et la qualité des espaces publics qui seront réalisés dans cet aménagement, mais aussi pouvoir envisager la construction, en régie, de logements locatifs.

La valeur estimée du contrat de concession correspond au chiffre d'affaires total hors taxes du concessionnaire pendant la durée du contrat.

Le chiffre d'affaires total hors taxes de la concession faisant l'objet de la présente consultation, comprenant notamment les recettes tirées de la vente des terrains, est estimé à 850 000 euros.

Les charges devant être supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération seront couvertes par la commercialisation des terrains cédés et le versement éventuel de subventions publiques.

Une participation du concédant est prévue, si nécessaire, à la présente opération d'aménagement

La durée de la concession sera déterminée par le Traité de concession. Toutefois la durée estimée est de 5 ans.



Par délibération n° 20220810-023 du 10 août 2022, le Conseil Municipal a décidé, en vue de l'attribution de la concession d'aménagement portant sur le projet de lotissement d'habitat au lieu-dit Mahiou de lancer une procédure de mise en concurrence afin de désigner un concessionnaire pour la réalisation et la gestion de cette opération.

Un avis d'appel public à concurrence a été publié dans le JAL Sud Ouest le 23/08/22 et au Moniteur des travaux publics le 26/08/22 ainsi que sur la plateforme de dématérialisation <https://marchespublics.landespublic.org> le 17/08/22. La date limite de réception des offres était fixée au 20/09/2022 à 12 h 00.

La Commune souhaitant limiter le nombre de candidatures au maximum à 3, la sélection sera effectuée sur la base des capacités et aptitudes du candidat à mener une telle opération ainsi qu'au vu de ses références. Les candidatures reçues seront examinées par la Commission ad hoc, désignée à cet effet par le Conseil municipal.

Les propositions reçues seront examinées au regard des critères suivants :

- pertinence et cohérence du bilan financier prévisionnel global de l'opération proposé : sur 40 points
- méthodologie proposée pour réaliser l'opération au regard des missions exposées dans le dossier de consultation : sur 40 points
- pertinence du calendrier prévisionnel : sur 20 points

Des négociations pourront avoir lieu avec les candidats, pour choisir le concessionnaire.

Par délibération n° 20220928-001 du 28 septembre 2022, le Conseil Municipal a désigné la Commission d'aménagement afin d'examiner les candidatures et de donner un avis sur les offres.

Six entreprises ont répondu dans les délais impartis. Les candidatures ont été ouvertes et étudiées par la Commission d'aménagement le 12 octobre à 2022.

En référence au règlement de consultation, quatre offres ont été écartées car considérées inappropriées par la Commission d'aménagement :

SOVI : Offre écartée, considérée comme inappropriée.

- Vente des lots prévue à 218 €, inadaptée par rapport à la réalité des prix actuels et éloignée de l'objectif municipal de faciliter l'accession à la propriété de jeunes ménages.
- Vente HLM pour 160.000 € inadaptée pour réaliser du logement social
- Vente BRS pour 135.000 € inadaptée pour garantir un loyer minimal aux futurs acquéreurs
- « Honoraires » à 12% pour 180.000 € prenant en compte l'acquisition foncière bien trop élevés.

ECLISSE : Offre écartée, considérée comme inappropriée.

- Vente des lots prévue à 166 €, inadaptée par rapport à la réalité des prix actuels et éloignée de l'objectif municipal de faciliter l'accession à la propriété de jeunes ménages.
- Vente HLM pour 86.600 € inadaptée pour réaliser du logement social
- « Honoraires » de gestion/communication/commercialisation bien trop élevés : 250.100 € au vu de la demande sur la commune.

HECTARE : Offre écartée, considérée comme inappropriée.

- Vente des lots prévue à 295,98 €, inadaptée par rapport à la réalité des prix actuels et éloignée de l'objectif municipal de faciliter l'accession à la propriété de jeunes ménages.
- Vente HLM pour 216.500 € inadaptée pour réaliser du logement social
- Vente BRS pour 269.700 € inadaptée pour garantir un loyer minimal aux futurs acquéreurs
- « Honoraires » de gestion/communication/commercialisation bien trop élevés : 200.000 € au vu de la demande sur la commune
- Marge de l'aménageur de 671.800 € bien trop importante en proportion de l'opération

TEQUIO : Offre écartée, considérée comme inappropriée.

- Vente des lots prévue à 208,41 €, inadaptée par rapport à la réalité des prix actuels et éloignée de l'objectif municipal de faciliter l'accession à la propriété de jeunes ménages.
- Vente HLM et BRS pour 430.560 € inadaptée pour réaliser du logement social et pour garantir un loyer minimal aux futurs acquéreurs
- « Honoraires » de gestion/communication/commercialisation bien trop élevés : 160.231 € au vu de la demande sur la commune
- Marge de l'aménageur de 291.271 € bien trop importante en proportion de l'opération.
- Proposition uniquement par promoteur sans tenir compte de la volonté de la municipalité de rester propriétaire d'une partie des terrains.



Leur offre étant jugée recevable, deux entreprises, GIBOIRE et SATEL ont été convoquées à un entretien en Mairie, le 20 octobre 2022, pour actualiser leur offre.

Le rapport d'analyse des offres rend compte du déroulement de la procédure, ainsi que la phase de négociation. Il présente au regard des trois critères de jugement des offres définis dans le règlement de consultation, les motifs du choix du soumissionnaire auquel il est proposé d'attribuer le contrat de concession en cause.

Appréciation du critère « Pertinence et cohérence financière de l'opération »

Pour noter la pertinence et la cohérence financière de l'opération, il sera tenu compte de la qualité de la réponse pour répondre aux objectifs de la municipalité (rester propriétaire des 2 macro-lots : sur 10 points, limiter le prix de vente des lots au minimum acceptable fixé par la commune : sur 10 points).

Le montant appelé à la commune pour la participation aux travaux d'aménagement sera noté sur 20 points.

Appréciation du critère « Méthodologie »

Pour noter la méthodologie, il sera tenu compte de la qualité de la réponse pour répondre aux objectifs de la municipalité (intégration de la municipalité dans la gouvernance et la décision des attributions des lots : sur 20 points, prise en compte des critères environnementaux et sociaux : sur 10 points, simplifier les démarches et transferts de propriété : sur 10 points

Appréciation du critère « Pertinence du calendrier »

Pour noter la pertinence du calendrier, il sera tenu compte de la qualité de la réponse pour répondre aux objectifs de la municipalité (mise en route rapide de l'opération : sur 10 points, cohérence des étapes de l'opération : sur 10 points

Il ressort de l'analyse de ces offres pour chaque candidat, les éléments de synthèse suivants

Le candidat **GIBOIRE** propose une offre de grande qualité technique ; elle porte la volonté de réaliser une opération innovante. La programmation des logements, les exigences de mixité sociale sont respectées, les moyens humains et les compétences déployées sont satisfaisantes bien que légèrement surdimensionnées. Le planning est cohérent. Néanmoins, la marge de l'aménageur est supérieure à celle de l'autre candidat, la participation communale aux travaux d'aménagement trop importante ou les tarifs proposés à la vente des lots individuels trop élevés.

Le candidat **SATEL** présente une offre techniquement solide qui respecte les objectifs du projet, à savoir maîtriser les formes urbaines et la qualité des espaces publics, proposer une offre de logements diversifiée pour faciliter l'accès à la propriété de jeunes ménages. La programmation des logements, les exigences de mixité sociale sont respectées. Les moyens humains mis en œuvre sont correctement dimensionnés, ainsi que le pilotage opérationnel et la concertation bien appréhendés par le candidat. Le planning de l'opération est cohérent avec la programmation. L'offre est financièrement la plus intéressante pour la collectivité, avec un projet cohérent et un bilan optimisé. L'offre de l'entreprise SATEL peut être jugée comme économiquement la plus avantageuse.

Après étude et analyse approfondie de ces offres, au regard des critères de jugement hiérarchisés prévus par le règlement de consultation, les élus de la Commission d'aménagement proposent au Conseil Municipal de retenir comme attributaire le candidat SATEL sur la base des propositions contenues dans son offre finale actualisée.

Le rapport d'analyse des offres finales est tenu à la disposition des élus pour être consulté, ainsi que le contrat de concession qu'il est proposé de conclure avec le soumissionnaire retenu.

Le contrat de concession d'aménagement qu'il est proposé de conclure avec la SATEL, attributaire pressenti aura une durée de cinq ans.

Le titulaire du contrat aura à sa charge les tâches suivantes :

- a) **Acquérir** la propriété des terrains nécessaires pour la réalisation de l'opération et le transfert du permis d'aménager qui vient d'être déposé par la Commune.
- b) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires, et notamment :
 - Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
 - Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
 - Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
 - Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.



- c) **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Commune de SAINT JULIEN EN BORN, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.
- d) De façon générale, **réaliser tous les équipements** concourant à l'opération globale d'aménagement et inhérent à son seul bon fonctionnement, intégrés au programme de l'opération précisé à l'article 1 du présent traité, en conformité avec l'arrêté de permis d'aménager et le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 2.
- e) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Commune de SAINT JULIEN EN BORN.
- f) **Mettre** en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires.
- g) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation du lotissement, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Commune de ST JULIEN EN BORN concédante sur les conditions de déroulement de l'opération,
 - recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des équipements publics visés au programme sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

Le bilan financier de l'opération est estimé à 521 419,00 € en dépenses, assorti d'une participation financière de la Commune à hauteur de 80 000,00 € pour l'équilibre du projet.

Au vu de l'exposé qui précède et du rapport d'analyse des offres tenu à la disposition des élus, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver, sur la base de son offre finale, le choix de la SATEL comme titulaire du contrat de concession d'aménagement du lotissement à vocation d'habitat au lieu-dit Mahiou,
- D'approuver le contrat de concession et ses annexes, dont les principales caractéristiques et l'économie générale sont décrites dans le projet

Le Conseil Municipal de la Commune de ST JULIEN EN BORN,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Commande publique,

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

Vu la délibération n° 20220810-003 du 10 août 2022 sur le lancement de la procédure de consultation pour l'attribution de la concession d'aménagement relative au lotissement d'habitat au lieu-dit Mahiou,

Vu la délibération n° 20220928-001 du 28 septembre 2022 désignant les membres de la Commission d'aménagement dédiée à ce projet,

Vu le procès-verbal d'ouverture des plis en date du 12 octobre 2022,

Vu le procès-verbal d'analyse des offres en date du 20 octobre 2022 exposant les motifs du choix du candidat retenu,



Considérant qu'il convient au Conseil Municipal, au terme de la procédure de consultation, au vue de la proposition de la Commission d'Aménagement et du rapport d'analyse des offres finales annexé, de se prononcer sur la choix du concessionnaire et d'approuver le contrat de concession et ses annexes

Après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité,

ARTICLE 1 - APPROUVE, sur la base de son offre finale actualisée, le choix de la **Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes (SATEL)** comme titulaire du contrat de concession d'aménagement du lotissement à vocation d'habitat au lieu-dit Mahiou.

ARTICLE 2 - APPROUVE le contrat de concession d'aménagement pour la réalisation d'un lotissement à vocation d'habitat, établi pour une durée de cinq ans, ainsi que ses annexes.

ARTICLE 3 - AUTORISE Monsieur le Maire à signer ledit contrat de concession d'aménagement et ses annexes et tout document afférent à l'exécution de cette délibération.

Pour extrait certifié conforme,
ST JULIEN EN BORN, le 17 novembre 2022

Le Maire,
Gilles DUCOUT



« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de PAU dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. »