Envoyé en préfecture le 11/09/2019
Reçu en préfecture le 11/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_01-DE

CHÂTEAUGIRON
COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL

Extrait du registre des délibérations du CONSEIL MUNICIPAL Séance du 09 septembre 2019

N° 2019/09/09/01

Nombre de conseillers en exercice : 57 *Nombre de présents* : 38 *Nombre de votants* : 47	*Date de convocation :* *30 août 2019*

L'an deux mille dix-neuf le neuf septembre à vingt heures, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Jean-Claude BELINE, maire de Châteaugiron, et sous la présidence de Madame Marielle DEPORT pour le point 2.

Présents :	M. Jean-Claude BELINE	M. Joseph MENARD	M. Jean-Pierre PETERMANN
Mme Marielle DEPORT	M. Yves RENAULT	M. Jean-Claude LEPRETRE	Mme Magalie DOUARCHE-SALAÜN
M. Philippe LANGLOIS	Mme Catherine TAUPIN	Mme Véronique BOUCHET-CLÉMENT	M. Thierry SCHUFFENECKER
M. Denis GATEL	Mme Isabelle PLANTIN	Mme Laurence LOURDAIS-ROCU	Mme Françoise GATEL
M. Daniel MARCHAND	M. Christian BERNARD	Mme Marie-Odile BOIVIN	Mme Sophie BRÉAL (arrivée à 20h54, vote à partir du point 2)
Mme Danièle BOTTE	Mme Morgan VIDAL	M. Dominique PELHATE	Mme Claudine DESMET
Mme Stéphanie BANCHAREL	Mme Laurence VILLENAVE	Mme Séverine MAYEUX	M. Bertrand TANGUILLE
M. René LOIZANCE	M. Michel RENAUDIN	M. Georges GUYARD	Mme Chantal LOUIS
Mme Marie-Françoise ROGER	M. Erwan PITOIS	Mme Sandrine PERRIER	Mme Nathalie GIDON
M. Alban MARTIN (arrivé à 20h46, vote à partir du point 2)	Mme Chrystelle HERNANDEZ	Mme Evelyne JAOUANNET	M. Vincent BOUTEMY
M. Jacques LE GOFF			

Absents :	M. Vincent CROCQ absent qui donne pouvoir à Mme Séverine MAYEUX
Mme Laëtitia MIRALLES absente qui donne pouvoir à M. Jean-Claude BELINE	M. Christian NIEL absent sans pouvoir
M. Dominique DURAND absent sans pouvoir	M. Thierry PANNETIER absent sans pouvoir
M. Olivier MARAIS absent sans pouvoir	Mme Virginie LEFFRAY absente qui donne pouvoir à M. Joseph MÉNARD
M. Christophe BUDOR absent sans pouvoir	M. Hervé DIOT absent qui donne pouvoir à Mme Catherine TAUPIN
M. Bruno VETTIER absent qui donne pouvoir à M. Bertrand TANGUILLE	M. Jean-Marc ERNAULT absent sans pouvoir
Mme Marie AGEZ absente qui donne pouvoir M. Georges GUYARD	M. Jean-Claude MADIOT absent qui donne pouvoir à M. Denis GATEL
M. Jean-François PROVOST absent qui donne pouvoir à Mme Sandrine PERRIER	M. Pascal GUISSET absent qui donne pouvoir à Mme Véronique BOUCHET CLÉMENT
Mme Marion BELLIARD absente sans pouvoir	M. Dominique KACZMAREK absent sans pouvoir

Secrétaire de séance désignée : Monsieur Denis GATEL

Objet : Installations classées – Elevage porcin à Bais – Demande d'enregistrement présentée par M. TIRIAU Jean-Hugues

Rapporteur : Madame Marielle DEPORT

Par arrêté Préfectoral du 25 juillet 2019, une consultation du public a été ouverte du 20 août 2019 au 17 septembre 2019 inclus. Cette consultation fait suite à la demande présentée par M. TIRIAU Jean-Hugues en vue d'obtenir l'enregistrement de son projet qui concerne la restructuration de l'élevage de porcs situé à Bais et l'actualisation du plan d'épandage.

A ce jour, M. Jean-Hugues TIRIAU est autorisé à exploiter un atelier porcin selon les caractéristiques suivantes

	Effectifs
Reproducteurs	71
Porcelets sevrés (places)	260
Porcs en engraissement (places)	580
TOTAL Animaux équivalents	**845**

L'ensemble des effectifs est conduit en agriculture biologique sur paille.

Envoyé en préfecture le 11/09/2019
Reçu en préfecture le 11/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_01-DE

Le projet consiste à augmenter les effectifs de la façon suivante :

	Effectifs
Reproducteurs	119 (118 truies + 1 verrat)
Porcelets sevrés (places)	442
Porcs charcutiers (places)	1086
Cochettes	16
TOTAL Animaux équivalents	**1547**

L'ensemble des effectifs après projet sera conduit en agriculture biologique, sur paille.

L'augmentation des effectifs sera permise par la construction de nouveaux bâtiments (576 places dédiées à l'engraissement, 12 places dédiées à la maternité), ou l'aménagement d'anciens bâtiments bovins présents sur le site (auparavant 2 installations classées co-existaient sur le site : l'atelier porcin en enregistrement exploité par M. Jean-Hugues Tiriau et un atelier bovin en déclaration exploité par l'EARL de la Grande Villatte). Les installations liées à l'ancien atelier bovin sont réaffectées à l'atelier porcin de M. TIRIAU.

Les nouvelles constructions et aménagements seront situés à plus de 100 m des tiers. Les ouvrages de stockage des effluents de l'atelier bovin sont réaffectés pour l'atelier porc: une fumière de 309 m2, une fosse de 442 m3 utile qui s'ajoute à 2 autres fosses existantes sur le site. Les capacités de stockage après projet seront suffisantes pour respecter les durées réglementaires, forfaitaires et agronomiques, en fonction des épandages et du besoin des cultures.

L'extension des effectifs aura pour effet d'augmenter la production de matière organique.
Dans la situation avant-projet, les effluents produits par l'élevage de porcs étaient exportés en totalité chez un prêteur de terre.

Dans la situation après projet, les effluents seront épandus intégralement chez deux prêteurs de terre.

En moyenne sur le plan d'épandage, les indicateurs agronomiques sont de 85 unités par hectare de Surface Agricole Utile pour l'azote organique (maximum autorisé de 170 unités/ ha SAU). Pour le phosphore, les apports organiques sont inférieurs aux exportations des cultures.

Les habitants des communes de Bais, Châteaugiron, Domloup, Moulins, Nouvoitou et Noyal-sur-Vilaine sont concernés par le rayon d'affichage d'un kilomètre autour du site d'exploitation et/ou par le plan d'épandage.

A Châteaugiron, le plan d'épandage concerne 37.09 ha.

Après en avoir délibéré à 45 voix Pour et 2 Abstentions (Madame Evelyne JAOUANNET et Monsieur Jacques LE GOFF), le Conseil municipal :

- **Emet un avis favorable à la demande d'enregistrement présentée par M. TIRIAU Jean-Hugues.**

Pour Copie Conforme,

Le Maire,

MAIRIE de CHATEAUGIRON (ILLE-et-VILAINE)

Jean-Claude BELINE

Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le 11 SEP. 2019
et de l'affichage ou la publication
Le Maire,

MAIRIE de CHATEAUGIRON (ILLE-et-VILAINE)

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

CHÂTEAUGIRON
COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL

Extrait du registre des délibérations du CONSEIL MUNICIPAL Séance du 09 septembre 2019

N° 2019/09/09/02

Nombre de conseillers en exercice : 57 *Nombre de présents* : 39 *Nombre de votants* : 47	*Date de convocation :* *30 août 2019*

L'an deux mille dix-neuf le neuf septembre à vingt heures, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Jean-Claude BELINE, maire de Châteaugiron, et sous la présidence de Madame Marielle DEPORT pour le point 2.

Présents :	M. Jean-Claude BELINE	M. Joseph MENARD	M. Jean-Pierre PETERMANN
Mme Marielle DEPORT	M. Yves RENAULT	M. Jean-Claude LEPRETRE	Mme Magalie DOUARCHE-SALAÜN
M. Philippe LANGLOIS	Mme Catherine TAUPIN	Mme Véronique BOUCHET-CLÉMENT	M. Thierry SCHUFFENECKER
M. Denis GATEL	Mme Isabelle PLANTIN	Mme Laurence LOURDAIS-ROCU	Mme Françoise GATEL
M. Daniel MARCHAND	M. Christian BERNARD	Mme Marie-Odile BOIVIN	Mme Sophie BRÉAL (arrivée à 20h54, vote à partir du point 2)
Mme Danièle BOTTE	Mme Morgan VIDAL	M. Dominique PELHATE	Mme Claudine DESMET
Mme Stéphanie BANCHAREL	Mme Laurence VILLENAVE	Mme Séverine MAYEUX	M. Bertrand TANGUILLE
M. René LOIZANCE	M. Michel RENAUDIN	M. Georges GUYARD	Mme Chantal LOUIS
Mme Marie-Françoise ROGER	M. Erwan PITOIS	Mme Sandrine PERRIER	Mme Nathalie GIDON
M. Alban MARTIN (arrivé à 20h46, vote à partir du point 2)	Mme Chrystelle HERNANDEZ	Mme Evelyne JAOUANNET	M. Vincent BOUTEMY
M. Jacques LE GOFF			

Absents :	M. Vincent CROCQ absent qui donne pouvoir à Mme Séverine MAYEUX
Mme Laëtitia MIRALLES absente qui donne pouvoir à M. Jean-Claude BELINE	M. Christian NIEL absent sans pouvoir
M. Dominique DURAND absent sans pouvoir	M. Thierry PANNETIER absent sans pouvoir
M. Olivier MARAIS absent sans pouvoir	Mme Virginie LEFFRAY absente qui donne pouvoir à M. Joseph MÉNARD
M. Christophe BUDOR absent sans pouvoir	M. Hervé DIOT absent qui donne pouvoir à Mme Catherine TAUPIN
M. Bruno VETTIER absent qui donne pouvoir à M. Bertrand TANGUILLE	M. Jean-Marc ERNAULT absent sans pouvoir
Mme Marie AGEZ absente qui donne pouvoir M. Georges GUYARD	M. Jean-Claude MADIOT absent qui donne pouvoir à M. Denis GATEL
M. Jean-François PROVOST absent qui donne pouvoir à Mme Sandrine PERRIER	M. Pascal GUISSET absent qui donne pouvoir à Mme Véronique BOUCHET CLÉMENT
Mme Marion BELLIARD absente sans pouvoir	M. Dominique KACZMAREK absent sans pouvoir

Secrétaire de séance désignée : Monsieur Denis GATEL

Objet : Concession de la future ZAC du Grand Launay : proposition de l'autorité habilitée (article R.300-9 du Code de l'urbanisme) pour le choix de l'aménageur

Rapporteur : Madame Marielle DEPORT

Par une délibération n°2015-10-17 du 17 décembre 2015, le Conseil municipal a lancé les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur du Grand Launay (secteur sud de Châteaugiron historique).

Conformément aux obligations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat, la ZAC du Grand Launay permettra de répondre aux besoins futurs de la commune en termes d'accueil de la population, la commune historique de Châteaugiron ayant pour objectif un rythme annuel de production de 100 logements.

Par délibération n°2018/10/08/04 du 8 octobre 2018, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Grand Launay.

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

Par délibération n°2018/10/08/05 du 8 octobre 2018, complétée par la délibération n°2019/02/04/04 du 4 février 2019, le Conseil municipal a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel, afin de permettre le cas échéant, conformément à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, d'attribuer la concession d'aménagement avant l'approbation du dossier de création de la ZAC.

Les démarches administratives relatives à la procédure d'autorisation environnementale sont actuellement en cours en vue de la création de la ZAC.

1. Présentation du projet de ZAC

Pour rappel, la ZAC est d'environ 41 ha, dédiée essentiellement à l'habitat, située au sud de la commune historique de CHATEAUGIRON.
Programme prévisionnel : 916 logements de typologies variées, sur une surface prévisionnelle de plancher d'environ 140 000 m².
Les équipements (à vocation publique) de viabilité propre à la ZAC seront à la charge de l'aménageur (voirie et place, stationnements sur le domaine public, cheminements, piétons/cycles, réseaux divers, espaces verts, dispositifs de régulation des eaux pluviales, etc.).
Le concessionnaire participera au financement des équipements publics induits par la réalisation de la ZAC.
Le financement de l'opération est principalement assuré par la cession de terrains aménagés, le concessionnaire assumant une part significative du risque économique de l'opération.

Le bilan prévisionnel estimé en recettes et en dépenses est de 30 M€ HT, et la durée prévisionnelle du contrat de 15 ans.

2. Concession d'aménagement

Le portage de cette opération supposant des compétences et l'engagement de moyens importants, le conseil municipal a décidé par la même délibération que la ZAC serait réalisée dans le cadre d'une concession d'aménagement.
La consultation a pour objet la passation d'un contrat de concession pour l'aménagement de la ZAC du Grand Launay à Châteaugiron, selon la procédure prévue par les articles L 300-4 et R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme, l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et le décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession.

La consultation a été organisée selon une procédure restreinte en deux phases :

- L'appel public à la concurrence, qui a pour objet d'arrêter la liste des candidats admis à présenter une offre (5 maximum).
- La consultation, qui a pour objet de retenir l'offre économiquement la plus avantageuse.

3. Procédure d'analyse

Après les formalités de publication (envoi à la publication le 21 janvier 2019), six dossiers de candidatures ont été reçus par la Commune dans le délai imparti (25 février 2019 avant 17h00) et ont été déclarés recevables.

Après analyse et au vu de l'avis de la commission réunie en sa séance du 18 mars 2019 (annexe 1.2), l'autorité concédante a décidé de retenir les cinq candidats suivants pour la phase de remise des offres :

- N°1ex aequo OCDL SAS GROUPE GIBOIRE
- N°1ex aequo SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY)
- N°1ex aequo GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE
- N°4 GROUPEMENT ACANTHE / BWOOD
- N°5 EUROPEAN HOMES France SAS.

La candidature de la société FONCIM a été rejetée par un courrier du 18 mars 2019.

Les cinq candidats retenus ont été invités à remettre une offre sur la base d'un dossier de consultation mis à disposition sur la plateforme MEGALIS le 22 mars 2019.

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

Les date et heure limites de remise des offres ont été fixées au lundi 13 mai 2019 à 17h00.

Par un courrier du 28 mars 2019, la société ACANTHE a fait savoir qu'elle ne remettrait pas une offre dans le délai indiqué.

Les quatre autres candidats ont déposé un dossier d'offre complet dans le délai imparti.

L'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme fait intervenir une commission pour formuler un avis sur les propositions remises par les candidats.

La commission constituée par le Conseil municipal de CHATEAUGIRON s'est réunie le 17 juin 2019 (annexe 2.2).

Les propositions ont fait l'objet d'une première notation et d'un premier classement au regard des critères de choix des aménageurs définis au dossier de consultation.

Il a été proposé d'écarter la proposition de la société EUROPEAN HOMES (note 66/100), classée 4ème, pour la phase d'auditions.

Conformément aux dispositions des documents de la consultation, Madame le Maire délégué, en y associant la commission, a engagé une phase de discussion avec trois candidats, les Sociétés OCDL, NEXITY FONCIER CONSEIL et SOCOBRET/ LAMOTTE.

Des auditions ont été organisées en mairie le 1er juillet 2019 avec les représentants de chacun des candidats.

A l'issue des auditions il a été demandé aux trois opérateurs de formuler leurs ultimes réponses et engagements pour le 5 juillet 2019 (12h) au plus tard.

Comme le permet l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme, Madame le Maire délégué a décidé de consulter de nouveau la commission à ce stade de la procédure.
La commission a formulé un second avis sur les propositions et a proposé un classement, lors de sa séance du 11 juillet 2019 (annexe 3.2).

Au terme de son avis, la Commission a formulé la proposition de classement suivante :

- N°1 OCDL SAS GROUPE GIBOIRE (91/100)
- N°2 GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE (83/100)
- N°3 NEXITY FONCIER CONSEIL (79/100).

Les procès-verbaux des avis de la commission retracent plus exhaustivement le déroulement de la procédure.
L'article R 300-9 du Code de l'urbanisme dispose que le choix du concessionnaire est effectué par le Conseil municipal, au vu de l'avis ou des avis émis par la commission, et sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions.

4. Classement

Les critères énoncés dans le règlement de la consultation étaient les suivants :

1. Valeur technique des propositions (70%), dont :
   - Aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée et à assumer son risque financier (30%) sur la durée totale de la concession
   - Pertinence, cohérence et qualité de la méthodologie et de la stratégie proposées pour conduire l'opération au regard du programme, des objectifs poursuivis, du calendrier et du phasage, du niveau d'engagement en termes de qualité architecturale, paysagère, de développement durable, du respect de l'environnement (30%)
   - Modalités de gouvernance et de travail avec le concédant (10%).

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

2. Pertinence, cohérence et qualité de la proposition financière (30%) :
   - Bilan prévisionnel estimatif indicatif échelonné dans le temps
   - Rémunération de l'aménageur
   - Prix d'acquisition et de vente des terrains
   - Participation aux équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC.

Madame le Maire délégué entend faire sien l'avis rendu par la Commission le 11 juillet 2019, entérinant le rapport d'analyse des offres (annexes 4.2, 5.2 et 6.2) en ses appréciations, notations, et s'agissant du classement final attribuant les meilleures notes à la société OCDL.

Synthétiquement, sur la valeur technique (critère n°1), l'aptitude du candidat à conduire l'opération et à assumer son risque financier a été jugée très performante. Le dossier du candidat se démarque des autres sur la démonstration de son aptitude, confortée par la qualité, l'expérience et les références topiques de son équipe, ainsi que par les garanties financières qu'il apporte, son engagement à acquérir l'ensemble du foncier lors des deux premières années apportant une réelle garantie pour la bonne conduite de l'opération.
La méthodologie et la stratégie proposées par OCDL pour conduire l'opération sont jugées très satisfaisantes ainsi que les objectifs en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère. Le calendrier prévisionnel de l'opération est bien détaillé sur la durée de la concession, le phasage et le découpage en tranches sont cohérents.
Les modalités proposées pour l'association et le contrôle du concédant sont très satisfaisantes.

Sur le critère de la valeur financière (critère n°2), OCDL est le seul candidat à présenter une approche du bilan prévisionnel sur la durée de la concession.
La rémunération présentée est la plus faible des propositions.
Les prix d'acquisition des terrains sont cohérents. Les prix de vente sont plus élevés mais OCDL précise qu'ils pourraient être revus à la baisse.
La participation aux équipements publics se décompose en deux parties : une somme versée chaque année à la ville sur la durée de la concession ainsi que la cession du bâti à l'euro symbolique, ce qui représente une participation intéressante.

Vu l'article R 300-9 du Code de l'urbanisme,
Vus les documents de la consultation,
Vu le rapport d'analyse des offres,
Vu les avis rendus par la Commission les 18 mars, 17 juin et 11 juillet 2019,
Vue la proposition de Madame le Maire délégué,

Monsieur Jean-Claude BELINE a quitté la séance et ne prend pas part au vote.

Sur proposition de Madame le Maire délégué et après en avoir délibéré à 45 voix Pour et 2 Contre (Madame Evelyne JAOUANNET et Monsieur Jacques LE GOFF), le Conseil municipal :

- **approuve la proposition de Madame le Maire délégué et les avis rendus les 18 mars, 17 juin et 11 juillet 2019 (annexes 1.2, 2.2, 3.2) par la Commission prévue à l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme,**
- **entérine la notation et le classement des offres proposés dans le rapport d'analyse des offres (annexes 4.2, 5.2, 6.2) établi après l'audition des candidats,**
- **désigne la société OCDL en qualité de concessionnaire de la ZAC du Grand Launay,**
- **autorise Madame Le Maire délégué à mettre au point le traité de concession (annexe 7.2) avec le concessionnaire sur la base des propositions d'amendement (annexe 8.2) et à le signer.**

Certifié exécutoire par le maire, délégué
compte-tenu de la réception en préfecture
le 12 SEP. 2019
et de l'affichage ou la publication
Le Maire, délégué,
Marielle DEPORT

MAIRIE de CHATEAUGIRON ILLE-ET-VILAINE

Pour Copie Conforme,

Le Maire Délégué,

Marielle DEPORT

MAIRIE de CHATEAUGIRON ILLE-ET-VILAINE

Annexe 1 du point 2

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

CHÂTEAUGIRON
COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL

COMMISSION DE LA ZAC DU GRAND LAUNAY
18 mars 2019 à 14h30

PROCES – VERBAL

Concession de la ZAC du Grand Launay
CHATEAUGIRON

AVIS DE LA COMMISSION SUR LES CANDIDATURES RECUES
(Article R. 300-9 du code de l'urbanisme)

Le 18 mars 2019 à 14h30, la commission de la ZAC du Grand Launay s'est réunie.

Le quorum étant atteint, la commission de la ZAC peut valablement délibérer.

Ordre du jour :

Analyse des candidatures reçues en réponse à l'avis d'appel public à la concurrence envoyé à la publication le 21 janvier 2019.

***

1. Caractéristiques de la consultation

1.1. Identification de l'autorité concédante

VILLE DE CHATEAUGIRON
Mairie - Le Château 35410 CHATEAUGIRON
mairie@ville-chateaugiron.fr
http://www.ville-chateaugiron.fr

L'autorité concédante est représentée par Madame le Maire délégué de la ville de Châteaugiron, habilitée par délibération n°2018-11-19-01 du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2018.

1.2. Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet la passation d'un contrat de concession pour l'aménagement de la ZAC du Grand Launay à Châteaugiron, selon la procédure prévue par les articles L 300-4 et R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.
ZAC d'environ 41 ha, dédiée essentiellement à l'habitat, située au sud de la commune historique de CHATEAUGIRON.

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

Programme prévisionnel : 916 logements de typologies variées, sur une surface prévisionnelle de plancher d'environ 140 000 m².
Les équipements (à vocation publique) de viabilité propre à la ZAC seront à la charge de l'aménageur (voirie et place, stationnements sur le domaine public, cheminements, piétons/cycles, réseaux divers, espaces verts, dispositifs de régulation des eaux pluviales, etc.).
Le concessionnaire participera au financement des équipements publics induits par la réalisation de la ZAC.
Le financement de l'opération est principalement assuré par la cession de terrains aménagés, le concessionnaire assumant une part significative du risque économique de l'opération.

- Valeur hors TVA estimée :
30 000 000 €

- Durée prévisionnelle en mois :
180 mois.

- Variante(s) obligatoire(s) :
Sans objet

- Variante(s) facultative(s) :
Les variantes facultatives ne sont pas autorisées.

- Modification de la consultation :
Le 5 février 2019, une précision a été apportée aux candidats sur les conditions de participations (cf annexe jointe).

2. Déroulement de la consultation

2.1. Procédure de passation

La présente consultation est un contrat de concession de services - établi en application de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et du décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession.

Il s'agit d'une **procédure restreinte qui se déroule en deux phases** :

1. **L'appel public à la concurrence, qui a pour objet d'arrêter la liste des candidats admis à présenter une offre**. Cette première étape consiste à sélectionner 4 (minimum) à 5 (maximum) candidats admis à remettre une offre.
Sur le fondement de l'article 22 du décret 2016-86 du 1er février 2016, le nombre minimum de candidats admis à présenter une offre est de 4, le nombre maximum de 5.

   Pour proposer leur candidature, les candidats disposent de l'avis d'appel à candidature. Ils remettent un dossier de candidature et sont sélectionnés au vu des critères de sélection énoncés à la rubrique VI.3 informations complémentaires de l'avis d'appel à candidature, soit capacité économique et financière 50% et capacité technique et professionnelle 50%.

2. **La consultation, qui a pour objet de retenir l'offre économiquement la plus avantageuse**.

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

A cet égard, les 4 (minimum) à 5 (maximum) candidats admis seront invités à remettre une offre dans un délai fixé par le du Pouvoir adjudicateur de l'autorité concédante.

Par ailleurs, il est à noter, qu'à l'issue de cette consultation, il ne sera versé aucune prime aux candidats non retenus étant donné qu'aucune remise de prestation n'est demandée.

Nomenclature communautaire : 45211360 Travaux de développement urbain.

Conformément à l'article 21 du décret n°2016-86, l'autorité concédante procède à la vérification des informations transmises par les candidats afin notamment de vérifier que :

- Il ne se trouve pas dans un cas d'interdiction de soumissionner mentionnés aux articles 39, 40 et 42 de l'ordonnance du 29 janvier 2016
- Son aptitude à exercer l'activité professionnelle considérée
- Ses capacités économiques, financières, techniques et professionnelles

2.2. Publicité et mise en ligne de la consultation

Publication selon les dispositions de l'article 9-1° du décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession.
Transmission de l'avis à publier le 21 janvier 2019 à 17H34 via la plateforme dématérialisée mégalis Bretagne
Publication au JOUE le 25 janvier 2019
Publication au BOAMP le 23 janvier 2019
Publication au Moniteur des travaux publics le 1er février 2019
Publication à Marchés Online.com (couplage web Moniteur des travaux publics) le 24 janvier 2019
Publication au JAL 7 jours Les petites affiches de Bretagne le 26 janvier 2019
Publication sur la plateforme de dématérialisation e-mégalis Bretagne le 24 janvier 2019

3. Ouverture des plis

- Date et heure limites de remise des candidatures

Conformément à l'avis d'appel public à candidature, la date limite de remise des candidatures était fixée au lundi 25 février 2019 à 17H00 (dix-sept heures).

- Nombre de plis reçus
-

Dans le délai : 6
Hors délai : 0

n° arrivée	Date	dépôt	Société	adresse
1	19/02/2019	C/RECEPISSE 16H28	GROUPEMENT ACANTHE / BWOOD	93 AVENUE HENRI FREVILLE CS 80 711 35207 RENNES CEDEX

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

2	22/02/2019	C/RECEPISSE 09H04	OCDL Groupe GIBOIRE	2 PKLACE DU GENERAL GIRAUD CS 21206 35012 RENNES CEDEX
3	22/02/2019	C/RECEPISSE 09H32	SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY)	PARC EDONIA BAT F RUE DES ILES KERGUELEN CS 66 808 35768 SAINT GREGOIRE DEDEX
4	25/02/2019	MEGALIS 09:19:33	SAS FONCIM	2 BIS BOULEVRAD GEORGES POMPIDOU 14000 CAEN
5	25/02/2019	C/RECEPISSE 15H20	EUROPEAN HOMES FRANCE SAS	11 RUE DU CHEMIN ROUGE BAT. F 44300 NANTES
6	25/02/209	C/RECEPISSE 16H30	GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE	1 RUE DU SCORFF 35000 RENNES

*indiquer LRAR, CHRONOPOST, TRANSMISSION ELECTRONIQUE, AUTRE

4. Analyse des candidatures

Conformément à l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, la commission a vocation à rendre un avis sur les propositions émises par les candidats.
En outre, la commission peut être saisie pour avis à tout autre moment de la procédure.

Il est apparu pertinent de saisir la commission de cette sélection préalable des candidats qui seront admis à remettre des propositions.

Madame DEPORT présente à la commission le rapport d'analyse des candidatures.

Les dossiers de candidatures sont tenus à la disposition des membres de la commission.

AVIS DE LA COMMISSION :

La commission décide de faire sienne l'analyse synthétisée dans le rapport de présentation des candidatures et propose à Madame le Maire délégué de CHATEAUGIRON de retenir les candidats suivants :

- N°1ex aequo OCDL SAS GROUPE GIBOIRE (17,5/20)
- N°1ex aequo SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY) (17,5/20)
- N°1ex aequo GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE (17,5/20)
- N°4 GROUPEMENT ACANTHE / BWOOD (15/20)
- N°5 EUROPEAN HOMES France SAS (12,5/20)

Madame le Maire délégué est invitée à adresser le dossier de consultation aux candidats ci-dessus désignés.

***
*

Arrêté le présent procès – verbal.

Fait et clos à CHATEAUGIRON, le 18 mars 2019

Titulaires :	**Signature**
GATEL Françoise	
Guyard Georges	
Roger Mlle Françoise	
PETERMANN J. Pierre	
JOUANNET Evelyne	
DEPORT Marielle	
Suppléants :	

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

Annexe 2 du point 2

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

COMMISSION DE LA ZAC DU GRAND LAUNAY
17 juin 2019 à 15h

PROCES – VERBAL

Concession de la ZAC du Grand Launay
CHATEAUGIRON

AVIS DE LA COMMISSION SUR LES PROPOSITIONS RECUES
(Article R. 300-9 du code de l'urbanisme)

Le 17 juin 2019 à 14h30, la commission de la ZAC du Grand Launay s'est réunie.

Le quorum étant atteint, la commission de la ZAC peut valablement délibérer.

Ordre du jour :

Analyse des propositions reçues des candidats à l'attribution de la concession.

***

1. Caractéristiques de la consultation

1.1. Identification de l'autorité concédante

VILLE DE CHATEAUGIRON
Mairie - Le Château 35410 CHATEAUGIRON
mairie@ville-chateaugiron.fr
http://www.ville-chateaugiron.fr

L'autorité concédante est représentée par Madame le Maire délégué de la ville de Châteaugiron, habilitée par délibération n°2018-11-19-01 du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2018.

1.2. Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet la passation d'un contrat de concession pour l'aménagement de la ZAC du Grand Launay à Châteaugiron, selon la procédure prévue par les articles L 300-4 et R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.
ZAC d'environ 41 ha, dédiée essentiellement à l'habitat, située au sud de la commune historique de CHATEAUGIRON.
Programme prévisionnel : 916 logements de typologies variées, sur une surface prévisionnelle de plancher d'environ 140 000 m².
Les équipements (à vocation publique) de viabilité propre à la ZAC seront à la charge de l'aménageur (voirie et place, stationnements sur le domaine public, cheminements, piétons/cycles, réseaux divers, espaces verts, dispositifs de régulation des eaux pluviales, etc.).
Le concessionnaire participera au financement des équipements publics induits par la réalisation de la ZAC.
Le financement de l'opération est principalement assuré par la cession de terrains aménagés, le concessionnaire assumant une part significative du risque économique de l'opération.

- Valeur hors TVA estimée :
  30 000 000 €

- Durée prévisionnelle en mois :
  180 mois.

- Variante(s) obligatoire(s) :
  Sans objet

- Variante(s) facultative(s) :
  Les variantes facultatives ne sont pas autorisées.

- Modification de la consultation :
  Le 5 février 2019, une précision a été apportée aux candidats sur les conditions de participations (cf annexe jointe).

2. Déroulement de la consultation

2.1. Procédure de passation

La présente consultation est un contrat de concession de travaux - établi en application de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et du décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession.

Il s'agit d'une **procédure restreinte qui se déroule en deux phases** :

1. **L'appel public à la concurrence, qui a pour objet d'arrêter la liste des candidats admis à présenter une offre**. Cette première étape consiste à sélectionner 4 (minimum) à 5 (maximum) candidats admis à remettre une offre.
   Sur le fondement de l'article 22 du décret 2016-86 du 1er février 2016, le nombre minimum de candidats admis à présenter une offre est de 4, le nombre maximum de 5.

   Pour proposer leur candidature, les candidats disposent de l'avis d'appel à candidature. Ils remettent un dossier de candidature et sont sélectionnés au vu des critères de sélection énoncés à la rubrique VI.3 informations complémentaires de l'avis d'appel à candidature, soit capacité économique et financière 50% et capacité technique et professionnelle 50%.

2. **La consultation, qui a pour objet de retenir l'offre économiquement la plus avantageuse**.
   A cet égard, les 4 (minimum) à 5 (maximum) candidats admis seront invités à remettre une offre dans un délai fixé par l'autorité concédante.
   Par ailleurs, il est à noter, qu'à l'issue de cette consultation, il ne sera versé aucune prime aux candidats non retenus étant donné qu'aucune remise de prestation n'est demandée.

2.2. Publicité et mise en ligne de la consultation

Publication selon les dispositions de l'article 9-1° du décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession.
Transmission de l'avis à publier le 21 janvier 2019 à 17H34 via la plateforme dématérialisée mégalis Bretagne
Publication au JOUE le 25 janvier 2019
Publication au BOAMP le 23 janvier 2019
Publication au Moniteur des travaux publics le 1er février 2019
Publication à Marchés Online.com (couplage web Moniteur des travaux publics) le 24 janvier 2019
Publication au JAL 7 jours Les petites affiches de Bretagne le 26 janvier 2019
Publication sur la plateforme de dématérialisation e-mégalis Bretagne le 24 janvier 2019

2.3. Sélection des candidatures

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

Conformément à l'avis d'appel public à candidature, la date limite de remise des candidatures était fixée au lundi 25 février 2019 à 17H00 (dix-sept heures).

Six dossiers de candidature ont été remis dans le délai fixé et ont été déclarés recevables.

Après analyse et au vu de l'avis de la commission réunie en sa séance du 18 mars 2019, l'autorité concédante a décidé de retenir les cinq candidats suivants pour la phase de remise des offres :

- N°1ex aequo OCDL SAS GROUPE GIBOIRE
- N°1ex aequo SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY)
- N°1ex aequo GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE
- N°4 GROUPEMENT ACANTHE / BWOOD
- N°5 EUROPEAN HOMES France SAS.

La candidature de la société FONCIM a été rejetée par un courrier du 18 mars 2019.

Les cinq candidats retenus ont été invités à remettre une offre sur la base d'un dossier de consultation mis à disposition sur la plateforme MEGALIS le 22 mars 2019.

Les date et heure limites de remise des offres ont été fixées au lundi 13 mai 2019 à 17h00.

Par un courrier du 28 mars 2019, la société ACANTHE a fait savoir qu'elle ne remettrait pas une offre dans le délai indiqué.

3. Ouverture des plis contenant les offres

- Nombre de plis reçus

Dans le délai : 4
Hors délai : 0

n° arrivé	Date	dépôt	Société	Adresse
1	07/05/2019 15:15:04	électronique Mégalis	OCDL Groupe GIBOIRE	2 PLACE DU GENERAL GIRAUD CS 21206 35012 RENNES CEDEX
2	10/05/2019 12:20:32	électronique Mégalis	SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY)	PARC EDONIA BAT F RUE DES ILES KERGUELEN CS 66 808 35768 SAINT GREGOIRE DEDEX
3	13/05/2019 10:22:54	électronique Mégalis	GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE	1 RUE DU SCORFF 35000 RENNES
4	13/05/2019 16:27:34	électronique Mégalis	EUROPEAN HOMES FRANCE SAS	11 RUE DU CHEMIN ROUGE BAT. F 44300 NANTES

*indiquer LRAR, CHRONOPOST, TRANSMISSION ELECTRONIQUE, AUTRE

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

4. Analyse des offres

Conformément à l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, la commission a vocation à rendre un avis sur les propositions émises par les candidats.

Madame DEPORT présente à la commission le rapport d'analyse des offres.

Les dossiers contenant les propositions des quatre candidats sont tenus à la disposition des membres de la commission.

AVIS DE LA COMMISSION :

La commission décide de faire sienne l'analyse synthétisée dans le rapport de présentation des offres et propose à Madame le Maire délégué de CHATEAUGIRON de retenir les candidats suivants :

- N°1 OCDL SAS GROUPE GIBOIRE (86/100)
- N°2 GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE (82/100)
- N°3 NEXITY FONCIER CONSEIL (79/100)
- N°4 EUROPEAN HOMES France SAS (66/100)

Il est proposé à Madame le Maire délégué d'inviter les sociétés OCDL, SOCOBRET/ LAMOTTE et FONCIER CONSEIL à participer à la phase de négociations / auditions.

****

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

Arrêté le présent procès – verbal.

Fait et clos à CHATEAUGIRON, le 17 juin 2019

Titulaires :	**Signature**
Marielle DEPORT	
Pascal GUISSET	
Marie AGEZ	
Jean-Pierre PETERMANN	
Evelyne JAOUANNET	
Françoise GATEL	excusée
Joseph MENARD	excusé
Suppléants :	
Yves RENAULT	
Denis GATEL	

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

Annexe 3 du point 2

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

COMMISSION DE LA ZAC DU GRAND LAUNAY
11 juillet 2019 à 15h

PROCES – VERBAL

Concession de la ZAC du Grand Launay
CHATEAUGIRON

AVIS DE LA COMMISSION SUR LES PROPOSITIONS RECUES
(Article R. 300-9 du code de l'urbanisme)

Le 11 juillet 2019 à 15h, la commission de la ZAC du Grand Launay s'est réunie.

Le quorum étant atteint, la commission de la ZAC peut valablement délibérer.

Ordre du jour :

Analyse des propositions reçues des candidats à l'attribution de la concession.

***

1. Caractéristiques de la consultation

1.1. Identification de l'autorité concédante

VILLE DE CHATEAUGIRON
Mairie - Le Château 35410 CHATEAUGIRON
mairie@ville-chateaugiron.fr
http://www.ville-chateaugiron.fr

L'autorité concédante est représentée par Madame le Maire délégué de la ville de Châteaugiron, habilitée par délibération n°2018-11-19-01 du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2018.

1.2. Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet la passation d'un contrat de concession pour l'aménagement de la ZAC du Grand Launay à Châteaugiron, selon la procédure prévue par les articles L 300-4 et R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.
ZAC d'environ 41 ha, dédiée essentiellement à l'habitat, située au sud de la commune historique de CHATEAUGIRON.
Programme prévisionnel : 916 logements de typologies variées, sur une surface prévisionnelle de plancher d'environ 140 000 m².
Les équipements (à vocation publique) de viabilité propre à la ZAC seront à la charge de l'aménageur (voirie et place, stationnements sur le domaine public, cheminements, piétons/cycles, réseaux divers, espaces verts, dispositifs de régulation des eaux pluviales, etc.).
Le concessionnaire participera au financement des équipements publics induits par la réalisation de la ZAC.
Le financement de l'opération est principalement assuré par la cession de terrains aménagés, le concessionnaire assumant une part significative du risque économique de l'opération.

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

- Valeur hors TVA estimée :
  30 000 000 €

- Durée prévisionnelle en mois :
  180 mois.

- Variante(s) obligatoire(s) :
  Sans objet

- Variante(s) facultative(s) :
  Les variantes facultatives ne sont pas autorisées.

- Modification de la consultation :
  Le 5 février 2019, une précision a été apportée aux candidats sur les conditions de participations (cf annexe jointe).

2. Déroulement de la consultation

2.1. Procédure de passation

La présente consultation est un contrat de concession de travaux - établi en application de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et du décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession.

Il s'agit d'une **procédure restreinte qui se déroule en deux phases** :

1. **L'appel public à la concurrence, qui a pour objet d'arrêter la liste des candidats admis à présenter une offre**. Cette première étape consiste à sélectionner 4 (minimum) à 5 (maximum) candidats admis à remettre une offre.
   Sur le fondement de l'article 22 du décret 2016-86 du 1er février 2016, le nombre minimum de candidats admis à présenter une offre est de 4, le nombre maximum de 5.

   Pour proposer leur candidature, les candidats disposent de l'avis d'appel à candidature. Ils remettent un dossier de candidature et sont sélectionnés au vu des critères de sélection énoncés à la rubrique VI.3 informations complémentaires de l'avis d'appel à candidature, soit capacité économique et financière 50% et capacité technique et professionnelle 50%.

2. **La consultation, qui a pour objet de retenir l'offre économiquement la plus avantageuse**.
   A cet égard, les 4 (minimum) à 5 (maximum) candidats admis seront invités à remettre une offre dans un délai fixé par l'autorité concédante.
   Par ailleurs, il est à noter, qu'à l'issue de cette consultation, il ne sera versé aucune prime aux candidats non retenus étant donné qu'aucune remise de prestation n'est demandée.

2.2. Publicité et mise en ligne de la consultation

Publication selon les dispositions de l'article 9-1° du décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession.
Transmission de l'avis à publier le 21 janvier 2019 à 17H34 via la plateforme dématérialisée mégalis Bretagne
Publication au JOUE le 25 janvier 2019
Publication au BOAMP le 23 janvier 2019
Publication au Moniteur des travaux publics le 1er février 2019
Publication à Marchés Online.com (couplage web Moniteur des travaux publics) le 24 janvier 2019
Publication au JAL 7 jours Les petites affiches de Bretagne le 26 janvier 2019
Publication sur la plateforme de dématérialisation e-mégalis Bretagne le 24 janvier 2019

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

2.3. Sélection des candidatures

Conformément à l'avis d'appel public à candidature, la date limite de remise des candidatures était fixée au lundi 25 février 2019 à 17H00 (dix-sept heures).

Six dossiers de candidature ont été remis dans le délai fixé et ont été déclarés recevables.

Après analyse et au vu de l'avis de la commission réunie en sa séance du 18 mars 2019, l'autorité concédante a décidé de retenir les cinq candidats suivants pour la phase de remise des offres :

- N°1ex aequo OCDL SAS GROUPE GIBOIRE
- N°1ex aequo SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY)
- N°1ex aequo GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE
- N°4 GROUPEMENT ACANTHE / BWOOD
- N°5 EUROPEAN HOMES France SAS.

La candidature de la société FONCIM a été rejetée par un courrier du 18 mars 2019.

Les cinq candidats retenus ont été invités à remettre une offre sur la base d'un dossier de consultation mis à disposition sur la plateforme MEGALIS le 22 mars 2019.

Les date et heure limites de remise des offres ont été fixées au lundi 13 mai 2019 à 17h00.

Par un courrier du 28 mars 2019, la société ACANTHE a fait savoir qu'elle ne remettrait pas une offre dans le délai indiqué.

3. Ouverture des plis contenant les offres

- Nombre de plis reçus

Dans le délai : 4
Hors délai : 0

n° arrive	Date	dépôt	Société	Adresse
1	07/05/2019 15:15:04	électronique Mégalis	OCDL Groupe GIBOIRE	2 PLACE DU GENERAL GIRAUD CS 21206 35012 RENNES CEDEX
2	10/05/2019 12:20:32	électronique Mégalis	SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY)	PARC EDONIA BAT F RUE DES ILES KERGUELEN CS 66 808 35768 SAINT GREGOIRE DEDEX
3	13/05/2019 10:22:54	électronique Mégalis	GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE	1 RUE DU SCORFF 35000 RENNES
4	13/05/2019 16:27:34	électronique Mégalis	EUROPEAN HOMES FRANCE SAS	11 RUE DU CHEMIN ROUGE BAT. F 44300 NANTES

*indiquer LRAR, CHRONOPOST, TRANSMISSION ELECTRONIQUE, AUTRE

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

4. Analyse des offres avant auditions – avis de la commission du 17 juin 2019

La commission décide de faire sienne l'analyse synthétisée dans le rapport de présentation des offres et propose à Madame le Maire délégué de CHATEAUGIRON de retenir les candidats suivants :

- N°1 OCDL SAS GROUPE GIBOIRE (86/100)
- N°2 GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE (82/100)
- N°3 NEXITY FONCIER CONSEIL (79/100)
- N°4 EUROPEAN HOMES France SAS (66/100) – non retenu pour la phase des auditions

Il est proposé à Madame le Maire délégué d'inviter les sociétés OCDL, SOCOBRET/ LAMOTTE et FONCIER CONSEIL à participer à la phase de négociations / auditions.

5. Auditions des candidats

Les trois candidats retenus ont été invités à participation à la phase des auditions le lundi 1er juillet 2019 :

- N°1 OCDL SAS GROUPE GIBOIRE à 10H00
- N°2 GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE à 14H00
- N°3 NEXITY FONCIER CONSEIL à 16H00

A l'issue de ces auditions, les candidats ont été invités à maintenir leur proposition ou à déposer une proposition modifiée, avant le vendredi 5 juillet 2019 à 12h00.

6. Analyse des offres

Conformément à l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, la commission a vocation à rendre un avis sur les propositions émises par les candidats. En outre elle peut être consultée à tout autre moment de la procédure.

Madame DEPORT présente à la commission le rapport d'analyse des offres et les annexes.

Les dossiers contenant les propositions des trois candidats sont tenus à la disposition des membres de la commission.

Avis de la commission

A **6 voix Pour** (Marielle DEPORT, Pascal GUISSET, Marie AGEZ, Jean-Pierre PETERMANN, Yves RENAULT, Denis GATEL) et **1 abstention** (Evelyne JAOUANNET), la commission décide de faire sienne l'analyse synthétisée dans le rapport de présentation des offres et propose à Madame le Maire délégué de CHATEAUGIRON de retenir la proposition du candidat suivant :

- **N°1 OCDL SAS GROUPE GIBOIRE (91/100)**
- **N°2 GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE (83/100)**
- **N°3 NEXITY FONCIER CONSEIL (79/100)**

Arrêté le présent procès – verbal.

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

Arrêté le présent procès – verbal.

Fait et clos à CHATEAUGIRON, le 11 juillet 2019

Titulaires :	**Signature**
Marielle DEPORT	
Pascal GUISSET	
Marie AGEZ	
Jean-Pierre PETERMANN	
Evelyne JAOUANNET	
Françoise GATEL	Excusée
Joseph MENARD	Excusé
Suppléants :	
Yves RENAULT	
Denis GATEL	
Vincent CROCQ sans voix délibérative	
George GUYARD sans voix délibérative	

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

Annexe 4 du point 2

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

CHÂTEAUGIRON
COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL

RAPPORT DE PRESENTATION D'ANALYSE DES OFFRES APRES AUDITIONS

CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA ZAC DU GRAND LAUNAY

1. Caractéristiques de la consultation

1.1. Identification de l'autorité concédante

VILLE DE CHATEAUGIRON
Mairie - Le Château 35410 CHATEAUGIRON
mairie@ville-chateaugiron.fr
http://www.ville-chateaugiron.fr

L'autorité concédante est représentée par Madame le Maire délégué de la ville de Châteaugiron, habilitée par délibération n°2018-11-19-01 du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2018.

1.2. Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet la passation d'un contrat de concession pour l'aménagement de la ZAC du Grand Launay à Châteaugiron, selon la procédure prévue par les articles L 300-4 et R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.
ZAC d'environ 41 ha, dédiée essentiellement à l'habitat, située au sud de la commune historique de CHATEAUGIRON.
Programme prévisionnel : 916 logements de typologies variées, sur une surface prévisionnelle de plancher d'environ 140 000 m².
Les équipements (à vocation publique) de viabilité propre à la ZAC seront à la charge de l'aménageur (voirie et place, stationnements sur le domaine public, cheminements, piétons/cycles, réseaux divers, espaces verts, dispositifs de régulation des eaux pluviales, etc.).
Le concessionnaire participera au financement des équipements publics induits par la réalisation de la ZAC.
Le financement de l'opération est principalement assuré par la cession de terrains aménagés, le concessionnaire assumant une part significative du risque économique de l'opération.

- Valeur hors TVA estimée :
  30 000 000 €

- Durée prévisionnelle en mois :
  180 mois.

- Variante(s) obligatoire(s) :
  Sans objet

- Variante(s) facultative(s) :
  Les variantes facultatives ne sont pas autorisées.

- Modification de la consultation :
  Le 5 février 2019, une précision a été apportée aux candidats sur les conditions de participations (cf annexe jointe).

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

2. Déroulement de la consultation

2.1. Procédure de passation

La présente consultation est un contrat de concession de travaux - établi en application de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et du décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession.

Il s'agit d'une **procédure restreinte qui se déroule en deux phases** :

1. **L'appel public à la concurrence, qui a pour objet d'arrêter la liste des candidats admis à présenter une offre**. Cette première étape consiste à sélectionner 4 (minimum) à 5 (maximum) candidats admis à remettre une offre.
   Sur le fondement de l'article 22 du décret 2016-86 du 1er février 2016, le nombre minimum de candidats admis à présenter une offre est de 4, le nombre maximum de 5.

   Pour proposer leur candidature, les candidats disposent de l'avis d'appel à candidature. Ils remettent un dossier de candidature et sont sélectionnés au vu des critères de sélection énoncés à la rubrique VI.3 informations complémentaires de l'avis d'appel à candidature, soit capacité économique et financière 50% et capacité technique et professionnelle 50%.

2. **La consultation, qui a pour objet de retenir l'offre économiquement la plus avantageuse**.
   A cet égard, les 4 (minimum) à 5 (maximum) candidats admis seront invités à remettre une offre dans un délai fixé par l'autorité concédante.

Par ailleurs, il est à noter, qu'à l'issue de cette consultation, il ne sera versé aucune prime aux candidats non retenus étant donné qu'aucune remise de prestation n'est demandée.

2.2. Publicité et mise en ligne de la consultation

Publication selon les dispositions de l'article 9-1° du décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession.
Transmission de l'avis à publier le 21 janvier 2019 à 17H34 via la plateforme dématérialisée mégalis Bretagne
Publication au JOUE le 25 janvier 2019
Publication au BOAMP le 23 janvier 2019
Publication au Moniteur des travaux publics le 1er février 2019
Publication à Marchés Online.com (couplage web Moniteur des travaux publics) le 24 janvier 2019
Publication au JAL 7 jours Les petites affiches de Bretagne le 26 janvier 2019
Publication sur la plateforme de dématérialisation e-mégalis Bretagne le 24 janvier 2019

2.3. Sélection des candidatures

Conformément à l'avis d'appel public à candidature, la date limite de remise des candidatures était fixée au lundi 25 février 2019 à 17H00 (dix-sept heures).

Six dossiers de candidature ont été remis dans le délai fixé et ont été déclarés recevables.

Après analyse et au vu de l'avis de la commission réunie en sa séance du 18 mars 2019, l'autorité concédante a décidé de retenir les cinq candidats suivants pour la phase de remise des offres :

- N°1ex aequo OCDL SAS GROUPE GIBOIRE
- N°1ex aequo SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY)
- N°1ex aequo GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE
- N°4 GROUPEMENT ACANTHE / BWOOD
- N°5 EUROPEAN HOMES France SAS.

La candidature de la société FONCIM a été rejetée par un courrier du 18 mars 2019.

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

Les cinq candidats retenus ont été invités à remettre une offre sur la base d'un dossier de consultation mis à disposition sur la plateforme MEGALIS le 22 mars 2019.

Les date et heure limites de remise des offres ont été fixées au lundi 13 mai 2019 à 17h00.

Par un courrier du 28 mars 2019, la société ACANTHE a fait savoir qu'elle ne remettrait pas une offre dans le délai indiqué.

3. Ouverture des plis contenant les offres

- Nombre de plis reçus

Dans le délai : 4
Hors délai : 0

n° arrivée	Date	dépôt	Société	Adresse
1	07/05/2019 15:15:04	électronique Mégalis	OCDL Groupe GIBOIRE	2 PLACE DU GENERAL GIRAUD CS 21206 35012 RENNES CEDEX
2	10/05/2019 12:20:32	électronique Mégalis	SNC FONCIER CONSEIL (NEXITY)	PARC EDONIA BAT F RUE DES ILES KERGUELEN CS 66 808 35768 SAINT GREGOIRE DEDEX
3	13/05/2019 10:22:54	électronique Mégalis	GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE	1 RUE DU SCORFF 35000 RENNES
4	13/05/2019 16:27:34	électronique Mégalis	EUROPEAN HOMES FRANCE SAS	11 RUE DU CHEMIN ROUGE BAT. F 44300 NANTES

*indiquer LRAR, CHRONOPOST, TRANSMISSION ELECTRONIQUE, AUTRE

4. Analyse des offres – commission du 17 juin 2019

4.1. Contenu des propositions des candidats

Selon l'article 4.1 du règlement de la consultation, chaque candidat devait remettre un dossier composé de la manière suivante :

- Une note ou un mémoire de présentation démontrant l'aptitude du candidat à mener à bien l'opération dans ses différentes facettes (aptitude à coordonner les différents intervenants, à gérer les questions foncières, les questions ou problématiques juridiques, administratives, commerciales, le développement durable, l'archéologie préventive, la conclusion et le suivi des marchés, la conduite des travaux, la gestion financière et comptable, etc.) et à assumer le risque financier.
Les modalités de la démonstration sont libres, mais le mémoire devra au minimum présenter les moyens (notamment humains) que le candidat dédiera à l'opération, s'appuyer sur des références et expériences similaires (à illustrer), et apporter tous éléments utiles et probants pour justifier son savoir-faire et les capacités et garanties du candidat pour assumer le risque financier.

- Une note ou un mémoire d'appréhension du dossier, abordant la méthodologie et la stratégie proposées par le candidat pour la conduite de l'opération.
La présentation est libre. Cependant, les propositions doivent être suffisamment précises pour permettre à la Commune d'apprécier leur pertinence, leur cohérence et leur qualité au regard du programme, des objectifs poursuivis, du calendrier et du phasage, du niveau d'engagement en termes de qualité architecturale, paysagère, de développement durable, du respect de l'environnement.

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

- Une note ou un mémoire sur les modalités de gouvernance, permettant d'apprécier la façon dont la collectivité sera associée dans la mise en œuvre de l'opération et son contrôle.

- Une note ou un mémoire abordant les aspects financiers suivants de l'opération :
Présentation d'un compte d'exploitation prévisionnel estimatif détaillé faisant apparaître les charges et les recettes pouvant intégrer des variantes (notamment selon le prix de cession envisagé). Toutes explications utiles à la compréhension pourront être jointes à cette présentation financière (coût d'acquisition moyen du foncier au m², ratios habituellement pratiqués pour le coût des travaux, programme de logements et prix retenus pour l'estimation des recettes, etc.)
Une approche des prix d'acquisition des terrains, des prix de cession des terrains aménagés et de leur évolution dans le temps
La participation financière de l'aménageur aux équipements publics
La rémunération de l'aménageur.

- Le cas échéant, et dans le respect des caractéristiques substantielles de l'opération, toute proposition ou observation utile relative au programme de l'opération, à sa durée, à ses éléments financiers, à ses conditions de mise en œuvre, etc.

4.2. Critères de sélection des offres

Les critères de sélection des offres prévus à l'article 5.1 du règlement de la consultation sont les suivants :

Les offres des candidats seront appréciées en fonction des critères suivants :

1. Valeur technique des propositions (70%), dont :
- Aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée et à assumer son risque financier (30%) sur la durée totale de la concession
- Pertinence, cohérence et qualité de la méthodologie et de la stratégie proposées pour conduire l'opération au regard du programme, des objectifs poursuivis, du calendrier et du phasage, du niveau d'engagement en termes de qualité architecturale, paysagère, de développement durable, du respect de l'environnement (30%)
- Modalités de gouvernance et de travail avec le concédant (10%).

2. Pertinence, cohérence et qualité de la proposition financière (30%) :
- Bilan prévisionnel estimatif indicatif échelonné dans le temps
- Rémunération de l'aménageur
- Prix d'acquisition et de vente des terrains
- Participation aux équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC.

Selon l'article 5.2 du règlement de la consultation, la commission doit formuler un avis sur les propositions des candidats, à la suite duquel l'autorité concédante invitera un nombre maximum de trois candidats à participer à la phase de discussion-audition.

4.3. Analyse des plis reçus

Les quatre dossiers reçus sont complets au regard des exigences de l'article 4.1 du règlement de la consultation.

L'analyse des plis a donné lieu à la consignation de remarques synthétiques dans le tableau ci-annexé.

Il en ressort ce qui suit en synthèse :

OCDL groupe GIBOIRE (86/100)

- **Sur la valeur technique (60/70) :**

L'aptitude du candidat à conduire l'opération et à assumer son risque financier a été jugée très performante. Le dossier du candidat se démarque des autres sur la démonstration de son aptitude,

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

confortée par la qualité, l'expérience et les références topiques de son équipe, ainsi que par les garanties financières qu'il apporte, son engagement à acquérir l'ensemble du foncier lors des deux premières années apportant une réelle garantie pour la bonne conduite de l'opération.
La méthodologie et la stratégie proposées par OCDL pour conduire l'opération sont jugées très satisfaisantes ainsi que les objectifs en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère.
Le calendrier prévisionnel de l'opération est bien détaillé sur la durée de la concession, le phasage et le découpage en tranches sont cohérents.
Les modalités proposées pour l'association et le contrôle du concédant sont très satisfaisantes.

- **Sur la proposition financière (26/30) :**

OCDL est le seul candidat à présenter une approche du bilan prévisionnel sur la durée de la concession.
La rémunération présentée est la plus faible des propositions.
Les prix d'acquisition des terrains sont cohérents, en revanche les prix de vente sont plus élevés mais OCDL précise qu'ils pourront être revus à la baisse.
La participation aux équipements publics se décompose en deux parties : une somme versée chaque année à la ville sur la durée de la concession ainsi que la cession du bâti à l'euro symbolique, ce qui représente au total la plus forte participation.

NEXITY FONCIER CONSEIL (79/100)

- **Sur la valeur technique (54/70)**

L'aptitude du candidat à conduire l'opération est avérée, grâce notamment à l'assise nationale de la société, ses capacités financières et l'expérience qui en sont le corollaire.
La méthodologie et la stratégie de conduite proposées sont plutôt satisfaisantes, en particulier sur les dimensions développement durable et environnementale. La présentation reste toutefois assez générale.
Les modalités proposées pour l'association et le contrôle du concédant sont très satisfaisantes.

- **Sur la proposition financière (25/30) :**

Présentation d'un bilan financier non échelonné sur la durée de la concession.
Les prix d'acquisition des terrains sont cohérents et les prix de vente sont modérés.

GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE (82/100)

- **Sur la valeur technique (57/70) :**

Aptitude jugée solide pour conduire l'opération, à la fois sur le plan financier, l'expérience, la qualité des moyens humains proposés. Le savoir-faire de l'équipe est avéré au regard de la présentation proposée par ce groupement.
L'approche méthodologique et stratégique est complète et soignée, certaines thématiques sont développées (paysage, biodiversité, sobriété énergétique…).
Les propositions sur la gouvernance sont très intéressantes.

- **Sur la proposition financière (25/30) :**

Présentation d'un bilan financier non échelonné sur la durée de la concession.
Les prix d'acquisition des terrains sont cohérents ainsi que les prix de vente (plus importants sur le PSLA).

EUROPEAN HOMES (66/100)

- **Sur la valeur technique (44/70) :**

Aptitude du candidat juste satisfaisante. La présentation est perfectible, peu d'expérience dans les ZAC de cette dimension et la personne désignée pour le suivi est peu expérimentée. La stabilité financière sur la durée de l'opération pose question.
Sur l'approche méthodologique et stratégique, les enjeux sont pris en compte, et une étude de marché INOVEFA intéressante. L'approche reste toutefois assez incomplète et les engagements sont limités à ce stade.
Approche de la gouvernance intéressante mais présentation assez générale.

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

- **Sur la proposition financière (22/30) :**

Présentation d'un bilan financier non échelonné sur la durée de la concession.
La rémunération présentée est la plus importante des propositions.
Les prix d'acquisition des terrains sont cohérents mais les prix de vente sont plus élevés.

Avis de la commission du 17 juin 2019

Il est rappelé qu'un nombre maximum de trois candidats peut être retenu pour la phase de discussion/auditions. Au vu de l'analyse au regard des critères de sélection, la proposition de la société EUROPEAN HOMES paraît clairement moins intéressante que les trois autres. Il est proposé de classer les propositions comme suit à ce stade de la procédure (avant auditions) :

- N°1 OCDL SAS GROUPE GIBOIRE 86/100
- N°2 GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE 82/100
- N°3 NEXITY FONCIER CONSEIL 79/100
- N°4 EUROPEAN HOMES France SAS 66/100 – non retenu pour la phase des auditions

5. Synthèse des auditions du 1er juillet 2019

Membres de la commission présents :
Marielle DEPORT, Yves RENAULT, George GUYARD, Marie AGEZ, Pascal GUISSET, Evelyne JAOUANNET.
Services présents : Laura COCHARD (urbanisme), Lisa LAMARCHE (DGS).

Candidat n°1 : OCDL groupe GIBOIRE

Début de l'audition : 10h10
Fin de l'audition : 11h50

Présents : Aurélie Ruders, responsable juridique, Guillaume Loyer, directeur de l'aménagement, Oriane Grondin, responsable de programmes

Synthèse :
La présentation est très claire, le candidat révèle une grande maitrise du sujet de l'aménagement en général et de celui de la ZAC du Grand Launay en particulier. La réactivité aux questions est excellente, les réponses sont claires et précises.
Points forts : acquisition de la totalité du foncier sur 2 ans. Réalisme économique sur le budget prévisionnel, prix de vente dans le marché, frais financiers élevés. Phasage précis. Prise en compte des principaux enjeux : développement durable, démarche participative. Adaptabilité aux aléas. Expériences significatives sur de longues périodes. Commercialisation des collectifs, proposition satisfaisante au regard des difficultés sur notre zone. Coopération avec tous les bailleurs sociaux possibles.
Les démarches Développement durable et démarche participative sont moins détaillées que pour les autres propositions, cependant un AMO sur ce sujet est prévu dans le budget.

Candidat n°2 : GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE

Début de l'audition : 14h05
Fin de l'audition : 15h45

Présents : Michel Mercier (Espacil, responsable des opérations d'aménagement), Jean-Luc Mesnard (Lamotte, directeur de l'aménagement), Claire Marie Bomard (agence LIAP, Lieux à Penser), Matthieu Peraud (cabinet Meignan), Marie Amélie Baleige (bureau d'études iao senn), Yvan LEGOFF (L'EPOK, accompagnement projet habitat participatif).

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

Synthèse :
La présentation est longue, très détaillée sur l'aspect environnemental et démarche participative, insuffisante sur le déroulé opérationnel de la ZAC.
Les cartes ne sont pas toujours très lisibles (manque de légende), peu qualitatifs. La présentation n'est pas dynamique. Beaucoup d'interlocuteurs, difficultés à comprendre le rôle de chacun.
La réactivité aux questions est moyenne.
Points forts : proposition de démarche environnementale et participative assez concrètes. Diverses propositions intéressantes : Trame noire, label Biodivercity, performance énergétique, ombrières photovoltaïques, plan de participation.
Cependant, pas de présentation de phasage, connaissance faible du foncier à acquérir, aucune mention des bâtiments du Grand Launay dans la présentation. Appropriation moyenne.
Le candidat a peu anticipé son déroulé, sa programmation. Il dégage moins de confiance pour mener cette concession. Beaucoup d'interlocuteurs et pas de positionnement clair de chacun. La question de la gouvernance et de la coopération avec la collectivité semble moins efficace.

Candidat n°3 : NEXITY FONCIER CONSEIL

Début de l'audition : 16h15
Fin de l'audition : 17h45

Présents : Aymeric Poupel (directeur régional), François Guguen (directeur agence Rennes), Jérôme Leblanc (responsable développement et opérationnel)

Synthèse :
La présentation est claire et détaillée. Des propositions innovantes sur le sujet de l'environnement et de la démarche participative, en revanche peu de détail sur le déroulé opérationnel, phasage etc. La réactivité aux questions est satisfaisante.
Points forts : nombreuses propositions Label Habitat et Qualité de Vie, label ISO 14001, guide pratique de l'écocitoyen, charte DD. Prix de vente des terrains bas.
Points faibles : pas de détail sur le déroulé opérationnel, pas de phasage présenté, pas de destination prévue pour les bâtiments du grand Launay. Budget prévisionnel qui fait apparaitre des recettes importantes malgré un prix de vente bas : surface cessible supérieure à celle demandée (pour le même nombre de lots). Rythme de l'acquisition du foncier peu détaillé.
Le candidat propose une offre intéressante, cependant l'appropriation de la zone et des enjeux est moins intégrée, il dégage moins de confiance et d'adaptabilité.

6. Analyse des offres – finale

A l'issue des auditions, les candidats ont été invités à maintenir leur proposition ou à déposer une proposition modifiée, avant le vendredi 5 juillet 2019 à 12h00, via la plateforme MEGALIS.

- **OCDL – Giboire a répondu le 04/07/2019 à 16h07 :** offre confirmée avec une information complémentaire sur les prix de vente de terrains pouvant être revus selon les objectifs de la collectivité.
- **GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE a répondu le 05/07/2019 à 10h53 :** offre modifiée nécessitant une nouvelle analyse.
- **NEXITY FONCIER CONSEIL a répondu le 05/07/2019 à 12h :** offre confirmée avec une information sur la surface cessible de 219 000 m² et un exemple d'évolution de prix de vente pouvant augmenter la participation.

L'analyse finale des propositions confirmées ou modifiées a donné lieu à la consignation de remarques synthétiques dans le tableau ci-annexé.

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

Il en ressort ce qui suit en synthèse :

OCDL groupe GIBOIRE :

- **Sur la valeur technique (63/70) :**

L'aptitude du candidat à conduire l'opération et à assumer son risque financier a été jugée très performante. Le dossier du candidat se démarque des autres sur la démonstration de son aptitude, confortée par la qualité, l'expérience et les références topiques de son équipe, ainsi que par les garanties financières qu'il apporte, son engagement à acquérir l'ensemble du foncier lors des deux premières années apportant une réelle garantie pour la bonne conduite de l'opération.
La méthodologie et la stratégie proposées par OCDL pour conduire l'opération sont jugées très satisfaisantes ainsi que les objectifs en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère.
Le calendrier prévisionnel de l'opération est bien détaillé sur la durée de la concession, le phasage et le découpage en tranches sont cohérents.
Les modalités proposées pour l'association et le contrôle du concédant sont très satisfaisantes.
Maitrise opérationnelle du projet confirmée par la phase d'audition.

- **Sur la proposition financière (28/30) :**

OCDL est le seul candidat à présenter une approche du bilan prévisionnel sur la durée de la concession.
La rémunération présentée est la plus faible des propositions.
Les prix d'acquisition des terrains sont cohérents, en revanche les prix de vente sont plus élevés mais la surface cessible est cohérente avec le niveau de qualité attendu sur les espaces publics.
La participation aux équipements publics se décompose en deux parties : une somme versée chaque année à la ville sur la durée de la concession ainsi que la cession du bâti à l'euro symbolique, ce qui représente une participation intéressante.
La proposition financière est cohérente et réaliste, avec une prise en compte des aléas permettant de garantir une qualité de réalisation de la future ZAC.

GROUPEMENT SOCOBRET LAMOTTE :

- **Sur la valeur technique (57/70) :**

Aptitude jugée solide pour conduire l'opération, à la fois sur le plan financier, l'expérience, les moyens humains proposés. L'approche méthodologique et stratégique est complète et soignée, l'axe de la qualité environnementale est très développé.
Les propositions sur la gouvernance sont intéressantes, notamment en ce qui concerne la concertation avec les habitants.

- **Sur la proposition financière (26/30) :**

Présentation d'un bilan financier non échelonné sur la durée de la concession.
Suite à la phase d'audition, les prix d'acquisition des terrains ont augmenté ainsi que les prix de vente et les surfaces cessibles. La participation a également été revue à la hausse suite à la modification des prix de vente des terrains.

NEXITY FONCIER CONSEIL

- **Sur la valeur technique (54/70)**

L'aptitude du candidat à conduire l'opération est avérée, grâce notamment à l'assise nationale de la société, ses capacités financières et l'expérience qui en sont le corollaire.
La méthodologie et la stratégie de conduite proposées sont plutôt satisfaisantes, en particulier sur les dimensions développement durable et environnementale. La présentation reste toutefois assez générale.
Les modalités proposées pour l'association et le contrôle du concédant sont très satisfaisantes.

- **Sur la proposition financière (25/30) :**

Présentation d'un bilan financier non échelonné sur la durée de la concession.
Les prix d'acquisition des terrains sont cohérents et les prix de vente sont modérés. La surface cessible est plus importante.

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

7. Conclusion

Au vu de l'analyse au regard des critères de sélection, il est proposé de classer les propositions comme suit :

- N°**1 OCDL SAS GROUPE GIBOIRE : 91/100**
- **N°2 GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE : 83/100**
- **N°3 NEXITY FONCIER CONSEIL : 79/100**

Le compte-rendu des auditions et le tableau d'analyse sont annexés au présent rapport.

Fait à Châteaugiron, le 11 juillet 2019,

Le Maire délégué,

Marielle DEPORT

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

Annexe 5 du point 2

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

ZAC Grand Launay - Choix d'un concessionnaire d'aménagement

	Candidat	critère 1 valeur technique 70 %		Note selon pondération marché (10)	Note pondérée sur 70 points*
1	OCDL	sous-critère 1 Aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée et à assumer son risque financier (30%) sur la durée totale de la concession	Entreprise locale et familiale, actionnariat 100% familial, stratégie de sécurité financière, trésorerie permettant de financer la quasi-totalité des opérations sans recours à l'emprunt, sans condition de commercialisation, et garantir leur parfait achèvement - Présentation de l'organigramme et de l'équipe dédiée au projet (photo, formation, expériénces), équipe pluridisciplinaire (aménageur, juriste, urbaniste, travaux, développeur foncier, négociateur), coordination de tous les intervenants de l'opération (maitrrise d'oeuvre...), montage technique et financier, gestion du planning des études, maitrise des procédures administratives et sécurisation juridique juridique - savoir faire dans le domaine de l'acquisition foncière - expérience en archéologie préventive - acquisition du foncier : délais de 2 ans max pour négocier à l'amiable l'ensemble du foncier et signer les promesses de vente, titré en 2023	9,0	63,00
			Acquisition de l'ensemble du foncier dans un délai de 2 ans (fiabilité, faisabilité), expériences, qualité des références, capacité très élevée à assumer le risque financier sur la durée de la concession, dossier démontrant l'aptitude du candidat à gérer l'opération Stabilité de l'équipe, comité de direction restreint assurant une réactivité dans les échanges et les décisions		
		sous-critère 2 Pertinence, cohérence et qualité de la méthodologie et de la stratégie proposées pour conduire l'opération au regard du programme, des objectifs poursuivis, du calendrier et du phasage, du niveau d'engagement en termes de qualité architecturale, paysagère, de développement durable, du respect de l'environnement (30%)	Calendrier et phasage détaillé, objectif de livraison de 80 logements par an, phasage potentiel en 8 secteurs découpés en 11 tranches commerciales - à noter dès les phases de voirie provisoire mise en place d'enrobé provisoire pour préserver la cadre de vie des acquéreurs - Qualité des espaces communs, usage des lieux, paysage, mise en place d'un visa architectural et énergétique pour chaque logement, charte chantier vert - Présentation de la démarche de développement durable, AMO spécialisé DD, labellisation éco-quartier bien intégrée Valorisation des ZH, renaturation d'un cours d'eau (référence), Lauréat National "meilleure gestion de site" restructuration ZH à Melesse - Recherche de solutions innovantes- Présentation d'un carnet d'ambiance avec des croquis depuis différents points de vue de la ZAC	9,0	
			Présentation très complète et soignée, prise en compte des enjeux, qualité du projet, garantie et engagement sur l'atteinte des objectifs, le phasage pourra être révu selon les échanges avec la mairie (notamment pour l'équipement public au niveau des bâtiments du Grand Launay) Acquisition des bâtiments du Grand Launay puis cession à la ville (à l'euro symbolique) Maitrise opérationnelle du projet		
		sous-critère 3 -Modalités de gouvernance et de travail avec le concédant (10%)	Présentation d'un schéma de fonctionnement avec la ville, l'aménageur, l'équipe projet, les différents acteurs - Mise en place d'un comité de pilotage et d'un comité technique - présentation des étapes de validation par la ville - transmission d'un CRACL annuel - élaboration d'une note statistique (profil socio-économique des acquéreurs, composition des ménages), réalisation d'enquêtes auprès des acquéreurs - Mise en place d'un budget participatif, large concertation avec les habitants sur les jeux pour enfants, écopaturâge, équipement public...	9,0	
			Propositions pertinentes et détaillées, qualité du dossier pour l'information et l'association de la commune, méthode de commercialisation (critères de sélection des acquéreurs, fiches), budget participatif et concertation avec les habitants		
2	FONCIER CONSEIL NEXITY	sous-critère 1 Aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée et à assumer son risque financier (30%) sur la durée totale de la concession	Opérateur national, Agence implantée à Rennes depuis 1994, une centaine de références - Présentation détaillée des moyens humains (photo, diplômes, expérience), interlocuteurs dédiés à l'opération (organigramme) - garantie financière à chaque tranche de travaux au bénéfice de la commune, tenue d'une comptabilité rigoureuse - engagement à compenser le prix des études déjà réalisées par la ville - site visité par le service travaux	8,0	54,00
			Références, expériences similaires, capacités financières Equipe locale et avantage des retours d'expériences au niveau national, mais des doutes sur la réactivité et l'autonomie en cas de décisions importantes à prendre (solliciter le niveau national) Acquisitions foncières par tranche opérationnelle, mais cela peut évoluer selon les opportunités		
		sous-critère 2 Pertinence, cohérence et qualité de la méthodologie et de la stratégie proposées pour conduire l'opération au regard du programme, des objectifs poursuivis, du calendrier et du phasage, du niveau d'engagement en termes de qualité architecturale, paysagère, de développement durable, du respect de l'environnement (30%)	Présentation d'un calendrier détaillé de 2019 à 2034, en 6 tranches - dispositions environnementales intégrées au DCE, tableau de bord environnemental - Présentation de la programmation de logements (tableau)- Réalisation d'un référentiel de l'aménagement - entreprise certifiées ISO 14001 depuis 2004 - démarche chantier propre - 6 thèmes d'actions prioritaires : le sol, les eaux pluviales, la mobilité, les formes urbaines et paysagères, la biodiversité et le bien vivre. Réalisation de 6 écoquartiers et 1 certifié HQE - oragnisation de tables rondes thématiques pour identifier les actions - label Habitat et Qualité de vie - AMO spécialisé dans le DD - enjeu de création de lieux de vie et non uniquement "dortoirs", Architecte conseil de la ZAC pour établir le référentiel de l'aménagement et le cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, viser les dossiers avant instruction	7,0	
			Bonne intégartion des enjeux liés au DD, label, AMO spécialisé, label Habitat et Qualité de vie 6 tranches sur 15 ans : approche théorique, pourra être adapté au rythme de développement Acquisition des bâtiments du Grand Launay prévue mais revente à la ville non chiffrée		
		sous-critère 3 -Modalités de gouvernance et de travail avec le concédant (10%)	Comité de pilotage, validation par la ville des différentes étapes (APS, PRO des différentes tranches) - présentation d'un CRAC annuel (le 15/04 de chaque année) - réunions de chantier avec les élus - Mise en place d'un observatoire de l'habitat (évaluer les objectifs de chaque tranche, ajuster le programme, analyser les données des acquéreurs...	9,0	
			Propositions innovantes et intéressantes en terme de participation des habitants (réseau social de voisinage, pépinière éphémère, guide pratique de l'écocitoyen)		
3	LAMOTTE ESPACIL	sous-critère 1 Aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée et à assumer son risque financier (30%) sur la durée totale de la concession	Groupement composé de Lamotte et Espacil, ancrage local, présentation de l'organigramme et de l'équipe pluridisciplinaire - Le groupement dispose de larges capitaux propres, il s'engage à porter l'ensemble des engagements financiers sans solliciter de garantie financière, les garanties d'achèvement de travaux seront fournies à la ville avant les premières cessions de terrain, tranche par tranche - Acquisitions foncières successives par tranche opérationnelle ou en paiement différé si acquisition globale	8,0	57,00
			Groupement ayant de l'expérience et des références locales , Acquisitions foncières : environ 70% la première année Réévaluation des frais financiers Des doutes sur la stabilité de l'équipe et sa fiabilité au regard des participants à l'audition non mentionnés dans la proposition		
		sous-critère 2 Pertinence, cohérence et qualité de la méthodologie et de la stratégie proposées pour conduire l'opération au regard du programme, des objectifs poursuivis, du calendrier et du phasage, du niveau d'engagement en termes de qualité architecturale, paysagère, de développement durable, du respect de l'environnement (30%)	Calendrier opérationnel présenté (tableau de 2019 à 2021), petit paragraphe sur les années suivantes, rythme moyen de 80 à 100 logements par an jusqu'en 2033 - le groupement intègre un bailleur social qui estime pouvoir faire une part substancielle des logements aidés dont une partie adaptée aux seniors et aux jeunes - Des plans et des vues de la future ZAC sont présentés (peu qualitatifs) - engagement charte écoquartier - Thématiques privilégiées : paysage, gestion intégrée des eaux pluviales, les déplacements, sobriété énergétique, gestion des déchets,	8,0	
			Axe très développé sur la qualité environnementale du projet, label "Biodivercity", la performance énergétique Calendrier opérationnel limité à 2021, pas de présentation du phasage Destination imprécise des bâtiments du Grand Launay		
		sous-critère 3 -Modalités de gouvernance et de travail avec le concédant (10%)	Comité de pilotage réunion mensuelle (élus, maîtrise d'ouvrage, d'œuvre, concessionnaire…)- Compte-rendu adressé chaque année - Présentation d'un tableau synthétique des différentes étapes (dossier de réalisation, questions foncières, commercialisation, travaux...) et des validations qui seront demandées à la ville - Présentation d'un modèle de CRAC - budget participatif	9,0	
			Phase de concertation bien développée, budget participatif, concertation avec les habitants (axe très développé), notion d'espaces "capables" dont les fonctions ne sont pas prédéfinies, évolutifs selon les usages souhaités par la population		

Annexe 6 du point 2

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « Grand Launay » - Choix d'un concessionnaire d'aménageme

Critère 2 (30%) Pertinence, cohérence et qualité de la proposition financière en € HT	Candidat 1	Candidat 2	Candidat 3
	OCDL	**SNC FONCIER CONSEIL NEXITY**	**GROUPEMENT SOCOBRET / LAMOTTE (ESPACIL)**
Bilan prévisionnel estimatif indicatif échelonné dans le temps	**Plan de trésorerie présenté de 2019 à 2033**	**bilan prévisionnel non échelonné**	**bilan prévisionnel non échelonné**
Rémunération de l'aménageur (honoraires de gestion)	**1 335 022 €**	**2 430 000 €**	**2 300 000 €**
Commentaires	***faible rémunération***		
Prix d'acquisition et de vente des terrains	**4 202 921 € grands lots 200 € TTC/m² petits lots 215 € TTC/m² PSLA : 110 €/m² PLUS PLAI : 70 €/ m² Collectif libre : 190 €/m² Recettes totales : 29 667 160 € Surface cessible lots individuels : 154 979 m²**	**4 126 000 € lots individuels denses 164€/m² (250m²) lots individuels moyens 175 €/m² (400 m²) PSLA : 95 €/m² PLUS PLAI : 90 €/m² Collectif libre : 120 €/m² Recettes totales : 30 380 000 € Surface cessible lots individuels : 191 400 m²**	**4 700 000 € lots denses 187 €/m² (280 m² et 315 m²) lots libres 197 € m² (340 m²) PSLA : 140 €/m² PLUS PLAI : 60 €/m² Collectif libre : 160 €/m² Recettes totales : 31 818 381 € Surface cessible lots individuels : 172 550 m²**
Commentaires	prix d'acquisition cohérent mais prix de vente plus élevés, surface cessible cohérente avec le niveau de qualité attendu sur les espaces publics	prix d'acquisition cohérent et prix de vente modérés mais surface cessible plus importante	Suite à l'audition : augmentation du prix d'acquisition et des prix de vente des lots libres et denses, ainsi que de la taille des lots libres
Participation aux équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC	**4 471 838,00 €**	**4 000 000,00 €**	**4 780 000,00 €**
Commentaires	L'aménageur indique une cession à l'€ symbolique du bâti estimé à 630 000 € - soit une participation totale de 4 471 838 €		
Note sur 30 points	**28,00**	**25,00**	**26,00**
classement	**1**	**3**	**2**

Annexe 7 du point 2

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

CHÂTEAUGIRON
COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL

VILLE DE CHATEAUGIRON (35)

ZAC DU GRAND LAUNAY

CONCESSION D'AMENAGEMENT

(Articles L.300-4 et s. et R.300-4 et s. du code de l'urbanisme)

N° de contrat 2019002

CONTACT MAIL TITULAIRE : .....

Dans le cadre de la dématérialisation et afin de garantir la bonne exécution des contrats, merci de bien vouloir indiquer ci-dessus une adresse mail valide qui servira pour tous les échanges concernant la procédure de passation et l'exécution du contrat.

En cas de changement d'adresse mail, le titulaire devra en informer la Commune de Châteaugiron. A défaut, la Commune de Châteaugiron ne pourra être tenu pour responsable du dysfonctionnement des échanges avec le titulaire du contrat.

SOMMAIRE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE D'UNE PART :

La **Ville de CHATEAUGIRON**, dont le siège est situé ……., représentée par ……, dûment habilité par délibération du …….

Ci-après dénommée « la commune » ou « le concédant ».

ET D'AUTRE PART :

La **Société**...

Représentée par Nom, qualité,

Ci-après dénommée « l'aménageur » ou "le concessionnaire".

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

PREAMBULE

Par une délibération n°2015-10-17 du 17 décembre 2015, le conseil municipal a lancé les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation d'habitat sur le secteur du Grand Launay (secteur sud de Châteaugiron historique).

Ces études ont permis la création, par délibération du_____ de la ZAC du Grand Launay en vue de l'ouverture à l'urbanisation de ce nouveau quartier.

La ZAC couvre une superficie de 41 hectares environ au sud de la commune déléguée de Châteaugiron.

Le portage de cette opération suppose des compétences et l'engagement de moyens importants.

Le Conseil municipal, par une délibération n°2018/10/08/05 du 8 octobre 2018, a donc décidé, en application de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, que l'aménagement et l'équipement de la ZAC seraient réalisés dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Au terme de la consultation, et par délibération du _____, le Conseil municipal a désigné la société _____ en qualité de concessionnaire de la ZAC du Grand Launay.

La présente concession a pour objet de fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions.

L'étude et l'aménagement de cette zone seront réalisés sous le contrôle de la commune par un partenariat étroit avec l'aménageur durant toute la mise en œuvre de l'opération.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

TITRE I : MODALITES GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION

La ZAC du Grand Launay couvre une superficie de 41 hectares environ, située au sud de l'agglomération de la commune historique de Châteaugiron.

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté figure dans le dossier de création.

Sa réalisation doit permettre, dans les conditions prévues par le dossier de création et le futur dossier de réalisation de l'opération, la mise en œuvre de la programmation prévisionnelle suivante, conformément à l'offre remise par le concessionnaire lors de la consultation aménageur :

Environ 916 logements, dont :
- environ 394 logements collectifs, dont 168 en accession libre, 114 en accession aidée et 112 en locatif social,
- environ 522 maisons individuelles, dont 406 terrains à bâtir classiques (lots libres de constructeurs) et 116 terrains à bâtir plus denses (dont une proportion sera non libre de constructeur).

Les premiers travaux d'aménagement sont prévus, sous réserve de la levée de toutes les contraintes foncières, techniques et administratives, courant 2021, conformément à l'**Annexe 3** (planning prévisionnel de réalisation).

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement.

En outre, il est prévu, au titre du programme des équipements publics de la ZAC, la réalisation d'ouvrages publics de superstructures et d'infrastructures sous maîtrise d'ouvrage du concédant avec participation financière du concessionnaire.

Au total, le projet prévoit la réalisation d'environ 140.000 m² de surfaces de planchers pour le logement.

De manière plus générale, les bases générales de l'opération d'aménagement de la ZAC du Grand Launay sont définies par le dossier de création et le futur dossier de réalisation qui sera approuvé par le conseil municipal de la Ville de CHATEAUGIRON.

ARTICLE 2 – MISSIONS GENERALES DE L'AMENAGEUR

En application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme, la Commune confie à l'Aménageur, l'aménagement et l'équipement de la ZAC du Grand Launay, dans les conditions fixées par la présente convention.

L'aménageur assume les risques de l'opération d'aménagement et tire sa rémunération des résultats de celle-ci.

L'aménageur accomplira sa mission en accord avec la commune et en concertation avec les administrations concernées.

Le plan de périmètre de la ZAC et son programme prévisionnel des constructions figurent en annexe à la présente convention (**Annexe 1 et Annexe 2**).

Le dossier de création, bien que non annexé mais que les parties déclarent bien connaître, constitue le document de base pour l'application de la présente convention A ce titre, il constitue une pièce

contractuelle au même titre que la présente convention. Il sera complété par le dossier de réalisation qui sera approuvé par le conseil municipal de la Ville de CHATEAUGIRON.

Au stade d'avancement actuel des études, il est prévu que l'aménagement sera réalisé en 8 tranches opérationnelles, chacune comprenant les équipements de toute nature nécessaire aux constructions. Le plan de phasage prévisionnel de la ZAC figure en annexe (**Annexe 4**). Il est entendu que toutes contraintes notamment techniques ou commerciales pourraient obliger l'aménageur et la Ville à l'adapter.

D'une manière générale, l'aménageur s'engage à conduire l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération. Il respecte la charte EcoQuartier. Il assure le suivi administratif, technique, juridique et financier de l'opération. Il assure entre autres la passation et le suivi des contrats de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre.

Il fournit en tout temps une complète information à la commune des conditions de déroulement de l'opération. L'aménageur s'engage à participer à toute réunion demandée par la commune, ayant pour objet l'examen des problèmes concernant l'opération envisagée, l'information du Conseil Municipal et du public.

L'aménageur s'engage plus précisément à remplir les missions suivantes :

2.1 Etudes de réalisation

Conduire les études de réalisation de la ZAC en vue de l'approbation du dossier de réalisation par le Conseil Municipal, ainsi plus généralement que toutes les études nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

2.2 Financement de l'opération

- Mobiliser les financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération.

2.3 Foncier

- Acquérir les propriétés nécessaires à la réalisation du projet et comprises dans le périmètre de la ZAC, selon le programme préalablement défini, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation *;*

- Le cas échéant, prendre à bail emphytéotique ou à construction les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone ;

- Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en l'application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme ;

- Gérer les biens acquis ;

- Mettre en état les sols, ce qui inclut notamment les frais induits par d'éventuelles pollutions, la réalisation des investigations archéologiques, les terrassements généraux ;

- Démolir les bâtiments existants après autorisation, si nécessaire ;

- Le cas échéant, après avoir libéré des bâtiments ou terrains de leurs occupants, assurer le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi.

2.4 Cahiers des charges

- Elaborer les cahiers des charges de cession de terrains, assortis du cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

2.5 Programme des équipements publics - Travaux

- Réaliser, conformément au programme des équipements publics de l'opération qui sera approuvé, les équipements de voiries et réseaux divers d'infrastructures dont la maîtrise d'ouvrage est attribuée à l'aménageur, destinés à être remis à la commune, aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

- Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.

2.6 Etudes et prestations complémentaires

- Procéder, en accord avec la commune, à toutes les études nécessaires et, notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;

- Participer aux études relatives à toute modification ou révision du document d'urbanisme réglementaire de CHATEAUGIRON concernant l'opération.

2.7 Suivi comptable

- Etablir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; qui pourront être communiqués à la commune sur simple demande.

- Négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés.

2.8 Information, concertation, communication

- Assurer l'information et la concertation autour de l'opération ;

- Concevoir tout support de communication nécessaire à la bonne information sur le projet à toutes les étapes de sa réalisation, y compris pendant les phases d'étude : fascicule, exposition…

2.9 Commercialisation

- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ;

- Céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ;

- Préparer et signer tous actes nécessaires.

2.10 Clôture de l'opération

- Assurer la clôture de l'opération.

ARTICLE 3 - OPERATIONS DE CONSTRUCTION

La possibilité pour l'aménageur de commercialiser des terrains, d'une surface globale d'environ 140 000 m² de surface de plancher, et permettant la construction du programme prévisionnel de logements indiqué à l'article 1er est une condition déterminante de l'opération.

L'aménageur pourra céder les terrains, en partie ou en totalité, à d'autres constructeurs, agréés par la commune, notamment par vente ou par bail à construction à l'exclusion des terrains à céder à la commune.

L'aménageur pourra également construire lui-même sur tout ou partie des terrains qu'il aura préalablement aménagés et équipés, à l'exclusion des lots libres de constructeur. Les terrains conservés par l'aménageur en vue d'être construits par sa propre structure de promotion-construction, si celle-ci n'a pas de personnalité juridique distincte de celle de l'aménageur, seront valorisés comme des cessions intervenues au profit de tiers constructeurs, et comptabilisées en recettes au compte d'exploitation prévu à l'article 23.

En aucun cas, les stipulations prévues aux deux précédents alinéas ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de réduire les obligations dont l'aménageur est débiteur envers la collectivité en exécution de la présente convention.

ARTICLE 4 - MODALITES DE REALISATION DE LA MISSION DE L'AMENAGEUR

L'aménageur exerce ses missions dans le respect des objectifs définis par la commune.

Il s'engage à respecter les engagements qu'il a pris dans le cadre des propositions qu'il a faites au cours de la procédure de consultation d'aménageurs. A ce titre, sous réserve de la priorité des clauses du présent contrat, ont valeur contractuelle les documents suivants, dont seul l'exemplaire remis à la commune par le concessionnaire fait foi : le dossier de candidature, le dossier de proposition, le document-support remis en audition_____, les réponses écrites remises après audition par le concessionnaire. En cas de contradiction entre lesdits documents, la priorité sera accordée au plus récent.

Afin de s'assurer de l'adéquation de l'aménagement avec les objectifs de la commune, celle-ci se réserve la possibilité de prendre connaissance, préalablement à toute exécution, des projets de pièces contractuelles, documents, et des conditions d'exécution de l'aménagement de la ZAC afin d'en demander le cas échéant validation préalable.

A cet égard, la commune pourra notamment porter son intérêt sur les conditions de commercialisation, de cession, concession et location des terrains, conditions de réalisation des programmes.

L'aménageur s'engage à réaliser l'aménagement et l'équipement de la zone sur la base du phasage prévisionnel de réalisation, découpé par tranches ou secteurs, et lié à un échéancier de réalisation, résultant de l'article 2 de la présente concession, et actualisé avec l'accord de la commune.

ARTICLE 5 - MISSION DE LA COMMUNE

La commune dispose d'un pouvoir général de contrôle sur l'exécution par le concessionnaire de l'opération d'aménagement, qu'elle exerce dans les conditions prévues par le présent contrat et dans le respect des prérogatives du concessionnaire, en particulier celles attachées à sa qualité de maître d'ouvrage.

La commune s'engage, pour sa part, à réaliser ou à faire réaliser les différents projets dont elle doit assurer la maîtrise d'ouvrage au titre du programme des équipements publics de la ZAC, et à soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération.

Elle s'engage à céder à l'aménageur les terrains dont elle est ou, le cas échéant, deviendra propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.

La commune autorise l'aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements publics de l'opération.

ARTICLE 6 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Des travaux et tâches qui ne relèvent pas de la mission de l'aménageur, telle qu'elle est définie à l'article 2 ci-dessus, pourront être, le cas échéant, confiés à l'aménageur par la commune ou un tiers dans les conditions prévues par le droit en vigueur.

L'aménageur doit obtenir l'autorisation de la commune chaque fois qu'il effectue, pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent contrat mais en rapport avec l'aménagement de la zone objet du présent contrat.

Le financement des opérations particulières faisant l'objet des alinéas 1 et 2 du présent article et la rémunération supplémentaire de l'aménageur y afférente sont exclus du bilan financier de l'opération objet du présent contrat et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

ARTICLE 7 - CONTENTIEUX ET INDEMNITES AUX TIERS

L'aménageur suit l'ensemble des contentieux liés directement à l'exercice de ses missions et tient la commune régulièrement informée de la survenance de tout contentieux, en particulier pour les contentieux susceptibles de remettre en cause la réalisation de l'opération qui lui est confiée au titre de la présente concession.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet du présent contrat. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 25 ci-après.

Toutefois, dans le cas d'une faute caractérisée de l'aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 30.

ARTICLE 8 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La durée de la concession d'aménagement est fixée à 15 ans à compter du jour de sa prise d'effet selon les modalités indiquées à l'alinéa qui suit.

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par l'aménageur de sa notification.

La Commune s'oblige à informer l'aménageur de l'envoi de la présente convention au contrôle de légalité de la préfecture.

La convention pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions mentionnées ci-dessus.

L'achèvement de l'opération est constaté lorsque l'aménageur aura réalisé ou fait réaliser l'ensemble des obligations définies à l'article 2 de la présente concession, et que la commune aura réalisé ou fait réaliser les missions définies à l'article 5 de la présente concession. L'aménageur adressera à la commune un état récapitulatif, précisant la réalisation de ses obligations, accompagné des justificatifs correspondants. A la suite de quoi, l'aménageur établira le bilan de clôture de l'opération tel qu'il est précisé à l'article 26 de la présente concession.

Au cas où l'ensemble des missions de la commune et de l'aménageur aurait été accompli avant le terme normal de la concession d'aménagement, celle-ci expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

La concession d'aménagement ne pourra être renouvelée par tacite reconduction.

TITRE II : MISSIONS CONFIEES AUX TIERS

ARTICLE 9 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, l'aménageur peut, en accord avec la commune, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours, pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile.

L'aménageur peut faire exécuter la mission relative à la direction des travaux par son propre service technique.

L'aménageur peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières, en accord avec la commune.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics ou privés et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus est à la charge de l'opération.

ARTICLE 10 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D'ETUDES, DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX

Lorsque l'aménageur fait le choix de confier l'exécution de travaux, d'études ou de missions de maîtrise d'œuvre à des tiers, les contrats sont passés dans les conditions fixées par les articles L.300-5-1 et R.300-12 du code de l'urbanisme.

L'aménageur conviera la Commune aux séances ou réunions d'ouverture des plis et d'analyse des offres remises par les prestataires de services ou entreprises, afin que son représentant puisse y participer avec voix consultative.

Conformément à l'article R.300-13 du code de l'urbanisme, l'aménageur informera la commune, dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus dans les conditions de l'article R. 300-12, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

Sur demande de la commune, et dans un délai de 10 jours, l'aménageur s'oblige à lui communiquer la copie desdits marchés.

TITRE III : ACQUISITIONS FONCIERES ET MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES

ARTICLE 11 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

L'aménageur fait établir un plan parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Ce plan doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics.

ARTICLE 12 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 de la présente concession.

Il privilégiera la voie amiable.

12.1 Acquisitions amiables

Les prix des acquisitions ou des prises à bail et les montants des indemnités seront fixés après demande d'avis du directeur des services fiscaux conformément aux textes en vigueur. Lorsque les prix sont supérieurs au montant des estimations établies par les services des Domaines, il ne pourra être procédé aux acquisitions ou locations qu'après accord de la Commune.

Les immeubles, le cas échéant acquis par la commune sont cédés de gré à gré à l'aménageur. Le prix de cession est au moins égal au prix d'acquisition, majoré éventuellement des frais exposés par la commune, sauf dispositions contraires prévues au dossier de réalisation de la ZAC.

12.2 Droit de préemption

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'aménageur pourra se voir confier par délégation l'exercice du droit de préemption dans les conditions fixées par les articles L. 211-1 et suivants et L.213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur du périmètre de la zone objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Les terrains et immeubles bâtis acquis dans le périmètre de la ZAC par la commune en vertu du droit de préemption sont cédés de gré à gré à l'aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la commune.

12.3 Expropriation

La commune s'engage si besoin à solliciter la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération au bénéfice de la commune et/ou l'aménageur.

L'aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

La commune et/ou l'aménageur s'engage(nt) à solliciter dans les délais les plus adaptés, les ordonnances d'expropriation en application d'une déclaration d'utilité publique pour les immeubles que l'aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

Les biens et droits acquis par la Commune selon la procédure de l'expropriation sont cédés de gré à gré à l'aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Commune.

12.4 Relogement des occupants

Sans objet

12.5 Information de la commune

Chaque année, l'aménageur informe la commune des acquisitions réalisées au cours de l'exercice et des conditions auxquelles elles ont été effectuées.

Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises à bail.

12.6 Conventions de participation

S'il y a lieu d'établir des contrats de participation entre la commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminé dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera fixée dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

En application de l'article 2 du présent contrat, l'aménageur sera chargé de préparer et négocier lesdites conventions de participation.

La commune s'engage à préciser dans la convention de participation du constructeur le principe du versement direct de cette participation à l'aménageur.

12.7 Droit de délaissement

Dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la ZAC, la collectivité peut être mise en demeure d'acquérir des terrains.

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

ARTICLE 13 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

13.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'aménageur informe la commune des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé.

13.2 Avant chaque lancement commercial, la commune et l'aménageur définissent d'un commun accord les modalités de consultation et les critères de sélection et de désignation des attributaires de biens immobiliers, sauf les cas où l'aménageur est lui-même promoteur constructeur. L'aménageur s'engage ensuite à les respecter.

Il sera, par ailleurs, tenu de notifier à la commune, de manière régulière, les noms et qualités des attributaires, la nature du programme ou de l'activité projetée, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par le Maire de la commune ou son délégué.

Par ailleurs, la commune pourra demander à l'aménageur copie des compromis de vente, contrats de location ou actes de vente.

13.3 Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'aménageur et comprend trois titres :

1°) Le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses type approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.411-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, environnementales et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par l'aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges doit être approuvé par Le Maire ou son représentant à chaque cession en application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme.

13.4 Toute éventuelle prise de possession d'un terrain cessible par son attributaire préalablement au paiement de l'intégralité du prix et à la signature de l'acte valant transfert de propriété ou du droit d'usage dudit terrain sera soumise à l'accord de la commune.

L'aménageur devra, dans ce cas, avoir préalablement obtenu un accord contractuel du preneur sur :

- Son renoncement à tout recours ou indemnité en cas de non-conclusion de la vente ou location du terrain,

- La remise en état initial du terrain à ses seuls frais, ou la remise à l'aménageur sans aucun dédommagement des aménagements réalisés sur le terrain, le choix entre ces deux options, ou leur panachage, étant laissé à l'aménageur, en fonction de l'intérêt de l'opération.

13.5 Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, l'aménageur acquiert des parcelles situées en tout ou partie à l'extérieur du périmètre de ZAC dont il ne souhaite pas conserver la propriété, ces terrains seront cédés en priorité à la commune, sauf accord de la commune pour qu'ils soient cédés à un tiers. Le prix de cession à la commune ne peut excéder le prix d'acquisition majoré des frais exposés par l'aménageur.

TITRE IV : REALISATION, REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 14 – REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Comme il est prévu à l'article 2.5, l'aménageur prendra à sa charge la réalisation :

- des équipements nécessaires à la desserte des constructions ou à l'usage privatif des habitants ;

- de tous les autres équipements propres à la ZAC, c'est-à-dire correspondant aux besoins exclusifs des futurs habitants et usagers de la ZAC, à l'exception de ceux induits par la ZAC et soumis à participations.

La liste de ces équipements et l'échéancier prévisionnel des travaux figureront au dossier de réalisation.

Conformément aux dispositions de l'article L.331-7 du Code de l'urbanisme, les constructions qui seront édifiées dans le périmètre de la ZAC ne seront pas assujetties à la part communale de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 15 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION

15.1 Les équipements d'infrastructure prévus aux articles 2.5 et 14 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la commune.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la commune.

15.2 Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution, d'organisation et de planification des travaux présentés par l'aménageur doivent être acceptés par la commune.

15.3 Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le Maire de la commune ou son délégué ne formule pas d'observation dans un délai d'un mois à compter de leur réception au siège du concédant.

Toute modification substantielle desdits avant-projets ou projets d'exécution sera soumise au même régime de consultation du concédant.

ARTICLE 16 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJETS DE L'OPERATION

L'aménageur assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages à réaliser dans le cadre de la concession et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La commune sera systématiquement convoquée à toutes les réunions de chantier.

La commune et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Ces interventions et demandes de communications de la commune ont pour seul objectif de vérifier la conformité des travaux par rapport aux projets d'exécution et aux obligations contractuelles de l'aménageur.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe la commune, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages seraient remis.

La commune pourra se faire assister de tout expert ou de toute personne qualifiée de son choix. Les frais engagés par la commune à ce titre et ceux relatifs aux éventuels essais et contrôles des travaux et ouvrages sollicités par la commune, sont à la charge de l'aménageur et inscrits en dépense au compte d'exploitation prévu à l'article 23.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et l'aménageur doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

A cet effet, avant les opérations préalables à la réception des ouvrages, l'aménageur organisera une visite des prestations à réceptionner à laquelle seront invités la commune, les entreprises concernées, le coordonnateur SPS, le maître d'œuvre chargé du suivi du chantier, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages seraient remis.

Cette visite donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal qui reprendra les observations formulées notamment par la commune.

L'aménageur s'assurera ensuite de la bonne mise en œuvre des opérations préalables à cette réception et de la prise en compte effective des observations précédemment présentées et figurant au procès-verbal.

Les marchés conclus par l'aménageur seront rendus compatibles avec les dispositions du présent article concernant la visite devant intervenir avant les opérations préalables à la réception pour permettre au concédant de formuler ses observations.

ARTICLE 17 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES A LA COMMUNE PAR TRANCHES FONCTIONNELLES

17.1 La commune est tenue de reprendre les ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement qui ne sont pas destinés à être cédés aux constructeurs, et notamment les voiries, espaces libres et réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent à la commune au fur et à mesure de leur réalisation et qui lui reviennent de plein droit.

17.2 Dès l'achèvement d'une tranche fonctionnelle, l'aménageur doit proposer à la commune la remise de cette tranche, qui constatera le retour sans cependant l'opérer.

Une tranche fonctionnelle est achevée au sens du présent article, dès que la totalité des voies, réseaux, et espaces publics de la tranche, y compris les finitions de surface, sont en état d'être ouverts au public et mis en exploitation, c'est-à-dire réceptionnés sans réserves.

La notification à la commune de la décision de réception définitive en l'absence de réserve, ou du constat de levée des réserves vaudra, sans autre formalité que les dispositions arrêtées par la présente concession, remise et prise de possession immédiate par la commune des équipements réalisés et transfert des responsabilités, la commune assurant à compter de cette date, leur entretien et leur gestion et ce, dans l'attente de la régularisation du transfert de propriété par acte notarié.

En présence de réserves, la prise de possession ne deviendra effective qu'après la levée de celles-ci, dûment constatée par un nouveau procès-verbal contradictoire notifié à la Commune.

L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la commune ou, le cas échéant, des autres personnes intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements. L'acte notarié constatant le transfert de propriété interviendra dans un délai maximum de trois mois à compter :

- Soit de la réception définitive prononcée sans réserve ;

- Soit du constat de levée des réserves.

La commune ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination et ne peut formuler des réserves qu'il lui était loisible de signaler préalablement à la réception dans les conditions prévues à l'article 16, à l'exception des cas où l'aménageur ne l'aurait pas mis à même de formuler ses observations avant les opérations de réception conformément à l'article 16.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'aménageur fournit à la commune et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés (dossier des ouvrages exécutés – D.O.E.), ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle (dossier d'interventions ultérieures sur les ouvrages – D.I.U.O.), sous support papier et informatique compatible avec les moyens de la commune.

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la date de prise de possession par la commune des ouvrages réalisés en application du présent contrat dans les conditions prévues à l'article 17, l'aménageur a l'obligation de les entretenir en bon état, aux frais de l'opération.

Postérieurement à cette date, l'entretien incombera au concédant, la dépense correspondante ne sera pas portée aux frais de l'opération d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

TITRE V : DISPOSITIONS FINANCIERES APPLICABLES EN COURS DE CONTRAT

ARTICLE 19 – PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

19.1 L'ensemble des charges exposées par l'aménageur pour l'exécution de sa mission est porté au bilan de la ZAC en dépenses.

Le montant des dépenses préalablement inscrites dans les comptes de la commune au titre des études pré-opérationnelles rattachables au coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone sera remboursé par l'aménageur à la commune, déduction faite des éventuelles subventions perçues par la commune, sous un délai de 30 jours à compter de la réception de l'ensemble des factures.

Le montant de ces dépenses déclaré par la Commune est de xxxxxx € HT.

19.2 Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération objet du présent contrat sont couvertes notamment par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers et, le cas échéant, les subventions des personnes publiques et la participation du concédant.

Aucune participation du concédant n'étant prévue par le présent traité, ni aucune subvention publique, tout financement complémentaire de ce type envisagé après la signature des présentes devra donner lieu à la conclusion d'un avenant dans les conditions prévues à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.

19.3 L'aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de la commune et en accord avec elle.

19.4 L'aménageur gère ou fait gérer distinctement la trésorerie de l'opération au mieux des intérêts de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'aménageur, ou avec les comptes propres de l'aménageur, ou avec un établissement financier, en imputant à l'opération ou en la faisant bénéficier des taux d'intérêts débiteurs ou créditeurs au plus égaux à ceux pratiqués par l'établissement bancaire de l'aménageur.

19.5 L'aménageur peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis, tels qu'ils se trouvent désignés en vertu de l'article 13 ci-dessus. De même, il reçoit le reversement par la collectivité des participations versées par les constructeurs au titre de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme ou le versement direct de ces participations si la convention conclue au titre de l'article L. 311-4 précitée l'a prévu.

19.6 L'aménageur est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.

L'aménageur est notamment habilité par la commune à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la concession d'aménagement.

L'aménageur peut recevoir notamment, avec l'accord préalable de la commune, des subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics ; les conditions de ces subventions sont définies par convention spécifique entre la commune, l'aménageur et lesdites personnes publiques, outre l'avenant au présent traité comme il est dit à l'article 19.2.

19.7 Il n'est pas prévu d'avance remboursable de la commune en cas d'insuffisance temporaire de trésorerie de l'opération.

ARTICLE 20 – MODALITES DE DETERMINATION DES PARTICIPATIONS

20.1 Au vu des éléments financiers disponibles à la signature du présent traité de concession, l'équilibre du bilan financier prévisionnel de l'opération **(Annexe 5)** est assuré sans participation financière ou en nature de la commune, ce qui doit rester un objectif de l'aménageur.

20.2 En sus des aménagements et équipements visés à l'article 14 ci-avant et conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme, l'Aménageur participera au financement des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC. Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.

Un plan de repérage propre à cette catégorie d'équipements sera inséré au dossier de réalisation.

La liste desdits équipements, ainsi que le montant et le taux de la participation seront déterminés dans le cadre de l'avenant prévu à l'article 35.2.

A la signature de la présente concession, et sous réserve des études et du dossier de réalisation à intervenir, le montant des participations financières à la charge de l'aménageur a été envisagé comme suit :

Programme des équipements publics (estimatif)	**Coût TTC**
Rénovation des bâtiments existants du Grand Launay, à destination des associations et des habitants (espace associatif et multifonctions)	2 000 000 €
Construction d'une cuisine centrale	1 000 000 €
Equipements sportifs : construction d'une salle de sport, d'une salle de gym et extension d'une salle existante	7 200 000 €
Rénovation du pôle associatif et jeunesse de l'Orangerie	2 000 000 €
Extension de l'école maternelle Le Centaure	400 000 €
Travaux de voirie – aménagement de carrefours et ronds point, liaisons douces, aménagements urbains, parkings	2 000 000 €
Construction d'un centre technique municipal	1 800 000 €
TOTAL	**16 400 000 €**

Compte tenu de la durée de la concession d'aménagement et d'un commun accord entre les parties, le règlement de la participation mise à la charge de l'aménageur deviendra exigible dans les conditions qui seront déterminées par l'avenant prévu à l'article 35.2, et à défaut d'accord par fractions égales avant la fin de chaque année civile à compter de l'année qui suivra celle au cours de laquelle le dossier de réalisation de la ZAC aura été approuvé par le Conseil municipal de CHATEAUGIRON.

L'aménageur s'obligera à acquitter lesdites sommes dans les trente jours de la réception de l'état des sommes à payer.

ARTICLE 21 – GARANTIES

L'aménageur devra, avant les premières cessions de terrains de chaque tranche de réalisation, avoir conclu avec une des personnes morales visées au présent article, une convention garantissant l'achèvement des équipements publics de la ZAC.

Ces garanties sont apportées soit par une banque soit par un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, soit par une société de caution mutuelle.

Une copie de ces garanties sera notifiée à la Commune par courrier recommandé avec accusé de réception postal ou remise contre récépissé, par tranche de réalisation, préalablement aux premières cessions de terrain de chaque tranche.

Ces garanties prennent la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers la commune aux versements des sommes nécessaires à l'achèvement des équipements.

La garantie d'achèvement prévue ci-dessus prend fin, tranche par tranche, à l'achèvement des travaux d'équipements de la tranche considérée après qu'ait été constatée la conformité desdits équipements de ladite tranche avec les documents de la ZAC à l'occasion de la procédure de réception prévue à l'article 16.

Si des réserves sont émises, et à condition qu'elles rendent les équipements impropres à leur utilisation, la garantie continue de produire ses effets pour ce qui concerne ces réserves.

ARTICLE 22 - REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Le concessionnaire tire sa rémunération des résultats de l'opération. Il assume en conséquence ses risques financiers.

La rémunération inscrite en dépense au bilan prévisionnel par le concessionnaire représente environ % des recettes prévisionnelles de l'opération telles que prévues audit bilan annexé au présent traité (**annexe 5**).

ARTICLE 23 - COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Dans le cadre du partenariat avec la commune, l'aménageur tiendra sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent contrat.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité relatif à l'année n sera adressé au plus tard avant le 1er juin de l'année n+1 en version définitive (les versions provisoires ayant été validées par la commune selon un modèle établi préalablement en concertation entre la commune et l'aménageur). Il comporte notamment :

- **Le compte d'exploitation prévisionnel actualisé des activités**

  L'aménageur établit chaque année un compte d'exploitation prévisionnel actualisé des activités, objet du présent contrat, faisant apparaître l'état, d'une part, des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser en fonction des conditions économiques de l'année en cours.

  Le premier compte d'exploitation prévisionnel, intitulé « *Modalités prévisionnelles de financement échelonné dans le temps* », figurera dans le dossier de réalisation.

  Ce compte d'exploitation prévisionnel actualisé comportera notamment :

  - En dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructure, la rémunération de l'aménageur telle que prévue à l'article 22 alinéa 2, les frais

résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 9, les indemnités prévues à l'article 7, les frais financiers, la participation pour équipements publics.

- En recettes, le prix des cessions ou locations à encaisser, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers, les subventions éventuelles.

- **Le plan de trésorerie actualisé**

  L'aménageur établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération.

  Le plan de trésorerie prévisionnel fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des éventuelles avances reçues et, le cas échéant, le montant de la participation due par la commune et l'aménageur au cours de l'exercice ainsi que la ou les dates de son versement.

- **Un tableau des acquisitions et cessions immobilières** réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.

- **Une note de conjoncture** sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, avec documents graphiques (maîtrise foncière, travaux, commercialisation).

- **Le cas échéant, le compte rendu de l'utilisation des subventions** versées par les autres personnes publiques, en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.

La commune contrôle les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

En cas de retard dans la remise du compte rendu annuel, et après mise en demeure restée infructueuse pendant 15 jours, une pénalité de 200 € par jour de retard pourra être appliquée à l'aménageur, dans les conditions prévues à l'article 30 du présent traité.

En accord avec l'aménageur, la commune peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du compte d'exploitation prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

TITRE VI : DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 24 – HYPOTHESES DE CESSATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION

24.1 Résiliation d'un commun accord

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord par les parties.

24.2 Résiliation en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'aménageur

Au cas où l'aménageur ferait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément aux articles L.622-13 et L.641-10 du code du commerce, que sur la décision expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur de renoncer à la continuation du contrat d'aménagement.

24.3 Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la commune pourra notifier à l'aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession d'aménagement dans un but d'intérêt général.

Dans les 6 mois qui suivent le préavis, l'aménageur devra transmettre tous les éléments en sa possession nécessaires à la poursuite de l'opération.

La commune devra à l'aménageur, outre le rachat des biens non vendus dans les conditions prévues à l'article 25.2 et l'indemnisation des pertes le cas échéant causées par la mesure de résiliation, une indemnité égale à 5% de la rémunération, telle que définie à l'article 22 alinéa 2, dont l'aménageur se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat. A défaut d'accord entre les parties, et après mise en œuvre de la procédure de résolution des différends prévue à l'article 36, cette indemnité sera évaluée à dire d'expert désigné par la juridiction compétente.

24.4 Résiliations pour faute

24.41. Résiliation pour non-respect des délais de réalisation des équipements de la ZAC

S'il est apporté, hors les cas de force majeure ou de cause légitime de suspension (notamment en cas d'intempéries au sens de la réglementation des chantiers du bâtiment, de grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs, de redressement ou de liquidation judiciaire d'une ou plusieurs entreprises, de sujétions imprévues au sens de la jurisprudence administrative), du fait de l'aménageur ou d'un tiers intervenant pour son compte, un retard de plus de 6 mois aux travaux de réalisation des équipements publics par rapport à l'échéancier prévisionnel convenu entre les parties pour une tranche, la commune pourra mettre en demeure l'aménageur d'achever les travaux dans un délai ne pouvant être inférieur à 30 jours.

Cette mise en demeure sera adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

Au cas où la mise en demeure ne serait pas suivie d'effets, la commune pourra prononcer la résiliation de la concession par lettre recommandée avec avis de réception postal.

24.42. Autres cas de résiliation pour faute

La commune peut, de plein droit, mettre fin à la présente concession, sans préjudice des droits qu'elle pourrait faire valoir par ailleurs, en cas de :

- Fraude ou malversation de la part de l'aménageur ;
- Manquements graves de l'aménageur à l'une des obligations souscrites dans le cadre du présent contrat ;

- Manquements graves ou transgressions répétées ayant fait l'objet d'une mise en demeure restée infructueuse.

La déchéance est prononcée par la commune après mise en demeure de l'aménageur de remédier aux fautes constatées dans un délai raisonnable que la commune lui impartit, sauf cas de fraude ou de malversation. La déchéance prend effet à compter du jour de sa notification au concessionnaire.

24.5 Clause de rencontre

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, les parties, à la demande de l'aménageur, pourront se rencontrer, pour réexaminer les conditions d'exécution du contrat, voire pour examiner l'opportunité d'une résiliation du contrat, dans les cas suivants :

1° Prescription de fouilles archéologiques résultant de prescriptions préfectorales consécutives au diagnostic archéologique, conduites en application des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'archéologie préventive, dont l'ampleur serait de nature à bouleverser les équilibres financiers de l'opération ;

2° Découverte de pollution des sols en application de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, dont l'ampleur, à l'intérieur du périmètre de la ZAC, serait de nature à bouleverser les équilibres financiers de l'opération ;

3° Approbation, par le Conseil municipal de CHATEAUGIRON, d'un dossier de réalisation et/ou d'un programme des équipements publics ou des constructions à édifier dans la ZAC, bouleversant l'économie du projet d'aménagement sous-tendu par la proposition présentée par l'aménageur lors de la procédure de publicité et de mise en concurrence (dont les éléments essentiels sont indiqués en **Annexe 2 et 5** au présent traité).

4° Non obtention de la déclaration d'utilité publique (DUP) sur tout ou partie du projet d'aménagement, entraînant un bouleversement de l'économie générale de la concession d'aménagement.

La demande de mise en jeu de la clause de rencontre se fera par lettre recommandée avec accusé de réception. La première réunion devra être tenue dans un délai maximum de quinze jours à compter de la réception du courrier recommandé.

Toutes explications et tous documents utiles à l'appréhension de la situation, notamment pour apprécier l'impact économique et financier des sujétions arguées par l'aménageur devront être transmis par celui-ci, dès la notification à la Commune de la mise en jeu de cette clause de rencontre.

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour aboutir à un règlement raisonnable et dans les meilleurs délais des difficultés qui résulteraient des cas visés par la présente clause.

La discussion aboutira :
- soit sur un accord entre les parties donnant lieu à un avenant dès lors que le contrat doit être modifié,
- soit, en l'absence d'accord, sur la poursuite du contrat dans les conditions initiales,
- soit sur une résiliation conventionnelle de la concession d'aménagement.

ARTICLE 25 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

25.1. A l'expiration à terme de la concession d'aménagement ou dans le cas de cessation anticipée prévu à l'article 24.2

A l'expiration à terme de la concession, ou en cas de cessation anticipée de celle-ci dans les conditions prévues à l'article 24.2, les droits et obligations des parties seront réglés selon les modalités suivantes :

- Les biens éventuellement cédés gratuitement par la commune et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;

- La commune exerce son droit de retour en ce qui concerne les équipements publics ;

- L'ensemble des autres biens de la concession d'aménagement, à savoir l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, demeurent des biens propres de l'aménageur, sauf accord entre les parties pour un rachat par la commune qui dispose d'un droit de préférence. En conséquence, aucune cession, ni aucun acte de disposition ne pourra intervenir au profit d'un tiers sans que la Commune ait été préalablement mise à même, avec le bénéfice d'un délai minimal de deux mois pour se prononcer, d'acquérir lesdits terrains et ouvrages.

  En cas d'acquisition par la Commune, l'indemnité sera calculée comme il est dit à l'article 25.2.

- La commune conserve la faculté de reprendre, pour l'avenir, l'exécution des contrats liant l'aménageur aux tiers pour l'opération objet de la présente convention.

Les conséquences de l'expiration de la concession d'aménagement non prévues par le présent contrat seront convenues entre les parties. A défaut d'accord entre les parties, le différend sera réglé comme il est dit à l'article 36.

25.2. En cas de cessation anticipée de la concession d'aménagement par résiliation à l'initiative de la Commune ou convenue entre les parties

En cas de cessation anticipée de la concession d'aménagement survenue dans les hypothèses visées aux articles 24.1, 24.3 et 24.4, les droits et obligations des parties seront réglés selon les modalités suivantes :

- Les biens éventuellement cédés gratuitement par la commune et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;

- La commune exerce son droit de retour en ce qui concerne les équipements publics ;

- L'aménageur, sur demande expresse de la commune, s'oblige à rétrocéder les terrains et immeubles bâtis acquis pour les besoins de sa mission d'aménagement.

  Dans ce cas, l'aménageur aura droit en contrepartie à une indemnité qui sera calculée de la manière suivante :

  - Si la résiliation de la convention intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix d'achat des terrains à laquelle s'ajouteront le montant des frais d'acquisition et le coût des documents d'études établis après signature de la présente concession ;
  - Si la résiliation de la convention intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

  Cette plus-value fera l'objet d'une estimation par le service des domaines sur la demande de la commune. A défaut d'accord amiable sur cette base, elle sera fixée comme en matière d'expropriation, la juridiction compétente étant saisie par la partie la plus diligente.

- Les parties arrêteront d'un commun accord les conséquences de l'expiration de la concession sur les contrats liant l'aménageur aux tiers, la commune conservant la faculté de reprendre pour l'avenir l'exécution desdits contrats, ainsi que sur les dettes et les créances exigibles à la date d'expiration de la concession.

Dans les cas de résiliation pour faute visés à l'article 24.4, et à défaut de reprise des contrats, ou de certains d'entre eux, par la commune, l'aménageur assumera seul les conséquences juridiques et financières de l'expiration de la concession d'aménagement sur lesdits contrats.

Dans les hypothèses de résiliation prévues aux articles 24.1 et 24.3, à défaut d'accord entre les parties, le différend sera réglé comme il est dit à l'article 36.

ARTICLE 26 – CLOTURE DE L'OPERATION

Le bilan de clôture est transmis par l'aménageur à la commune, dans un délai de trois mois à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement, et approuvé par la commune par délibération de son Conseil municipal.

Le bilan de clôture comporte notamment :

- Un bilan foncier des acquisitions ;
- Un bilan des commercialisations en surfaces de foncier et en Surface de Plancher ;
- Un bilan financier.

En cas de retard dans la remise du bilan de clôture, et après mise en demeure restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours, une pénalité de 200 € par jour de retard pourra être appliquée à l'aménageur, dans les conditions prévues à l'article 30 du présent traité.

Par ailleurs, au plus tard 6 mois après la production du bilan de clôture, l'aménageur transmet à la commune, les dossiers prêts à archiver.

ARTICLE 27 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

A l'expiration du présent contrat d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations suivantes :

27.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

Dans tous les cas d'expiration de la présente concession d'aménagement, à terme ou avant terme, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements tels que décrits ci-dessous.

27.1.1 Solde d'exploitation

EN PLUS

- L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la commune dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

EN MOINS

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'aménageur pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement et la rémunération en pourcentage des recettes perçues par l'aménageur telle que prévue à l'article 22 alinéa 2.

- La TVA dont est éventuellement redevable l'aménageur au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

27.1.2. Solde des financements

EN RESSOURCES

- Le capital reçu, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts ;

- Les éventuelles avances consenties par la commune ;

EN EMPLOIS

- Les remboursements en capital effectués par l'aménageur sur les emprunts et les avances éventuellement consenties par la commune.

27.2 Opérations de liquidation

Après l'expiration de la présente concession, l'aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts éventuels des contrats, des biens, et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de l'aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur.

A l'expiration à son terme normal de la concession d'aménagement, l'aménageur :
- supporte le solde d'exploitation s'il est négatif,
- en profite s'il est positif, dans la limite de l'excédent prévisionnel figurant au bilan prévisionnel annexé au présent contrat (**annexe 5**). Dans l'hypothèse où l'excédent constaté s'avérerait supérieur à l'excédent prévisionnel, les parties conviennent de se réunir afin d'en déterminer l'affectation, le concessionnaire s'engageant d'ores et déjà à en reverser au moins la moitié à la commune.

En cas de résiliation convenue entre les parties, celles-ci s'accordent sur les conséquences financières de celle-ci, au besoin après avoir eu recours à l'évaluation d'un expert.

En cas de cessation anticipée de la concession décidée unilatéralement par la commune pour motif d'intérêt général, celle-ci devra à l'aménageur une indemnité calculée comme il est dit à l'article 24.3. A défaut d'accord entre les parties, et après mise en œuvre de la procédure de résolution des différends prévue à l'article 36, cette indemnité sera évaluée à dire d'expert désigné par la juridiction compétente. Cette indemnité n'est pas due dans les autres cas de résiliation.

En cas de cessation anticipée de la concession, quel qu'en soit le motif, et sans préjudice de ce qui est dit au précédent alinéa concernant les cas de résiliation pour motif d'intérêt général, l'aménageur versera à la commune le solde d'exploitation tel que défini à l'article 27.1.1 s'il est positif.

ARTICLE 28 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

Pour chacun des contrats afférents à l'opération, l'aménageur fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la commune, après l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

TITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 29 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la commune à l'aménageur, comme toute somme due par l'aménageur à la commune, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts dans les conditions prévues en matière de marchés publics.

Le taux des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

ARTICLE 30 - PENALITES

Dans le cas où l'aménageur n'exécuterait pas les missions projetées dans les délais et conditions prévus, sauf si le retard est dû à un cas de force majeure ou est imputable à l'administration, la commune pourra, sur le seul constat des manquements et sans mise en demeure préalable, décider d'appliquer les pénalités suivantes à l'aménageur :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Absence de transmission des éléments permettan reddition annuelle des comptes	200€ par jour de retard
Absence de transmission du cahier des charges cession de terrains	150 € par manquement
Retard dans la transmission du bilan de clôture	200 € par jour de retard
Absence de convocation de la commune aux réun d'ouverture des plis, d'analyse des offres, et aux réun de chantier	150 € par manquement

L'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute caractérisée dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 31 - ASSURANCES

L'aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses responsabilités. Elles doivent fournir des garanties suffisantes.

Pendant toute l'exécution de la concession d'aménagement, il communiquera une copie des attestations d'assurances souscrites à première réquisition de la commune.

La ou les police(s) d'assurances souscrite(s) à la date de la signature de la présente convention est (sont) jointe(s) en **annexe 6** de la présente convention.

ARTICLE 32 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété de la commune ou, s'il y a lieu, de la (ou des) Commune(s), de la collectivité ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peut les utiliser sous réserve des droits de propriété intellectuelle qui y sont attachés.

L'aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, ou ses propres conseils eux-mêmes soumis au secret professionnel, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 33 - COMMUNICATION

L'aménageur s'engage à solliciter l'accord préalable de la commune avant toute action de communication relative à l'opération.

ARTICLE 34 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, doivent préalablement faire l'objet d'un avenant à la présente concession.

Faute par l'aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

Dans l'hypothèse d'un changement de la personne du concédant due à une réforme législative ou réglementaire, l'aménageur sera tenu de poursuivre ses engagements avec son nouveau cocontractant.

ARTICLE 35 – AUTRES MODIFICATIONS DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

35.1 – Cas général

Toute modification de la présente concession fera l'objet d'un avenant entre les parties, dans les conditions prévues à l'article 36 du décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatif aux contrats de concession.

35.2 – Prise en compte du dossier de réalisation de la ZAC

Sous réserve de ce qui est dit à l'article 24, les parties concluront un avenant au présent traité pour tenir compte des éléments de programme, financiers et d'échéancier arrêtés par le Conseil municipal lors de l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

ARTICLE 36 - LITIGES

Tout litige portant sur l'interprétation ou l'exécution de la présente concession d'aménagement devra faire l'objet d'une tentative de règlement amiable.

Pour le règlement amiable, les parties soumettront leur litige pour avis à une commission composée de la manière suivante :

- Un membre désigné par la commune ;
- Un membre désigné par l'aménageur ;
- Un membre désigné d'un commun accord par les deux premiers membres désignés.

L'initiative de la constitution de la commission incombe à l'une ou l'autre des parties. La partie prenant l'initiative de cette constitution notifiera son intention et le nom du membre qui la représente à l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception. L'autre partie disposera alors d'un délai de 15 jours franc pour notifier elle-même le nom du membre qui la représente, dans les mêmes conditions de forme. Les deux premiers membres de la commission disposeront alors d'un délai de 15 jours pour procéder à la désignation du troisième membre d'un commun accord.

La commission dispose d'un délai de 3 mois, à compter de la désignation de son troisième membre, pour rendre son avis et le notifier aux deux parties.

En cas de méconnaissance de l'un des délais fixés aux deux précédents alinéas, et sauf accord des parties pour une prorogation, le litige pourra être soumis au Tribunal administratif sans autre formalité que celles relevant des lois et règlements relatifs aux réclamations contentieuses.

A compter de la notification de l'avis de la Commission, les parties disposent d'un délai d'un mois pour indiquer si elles acceptent ou non la conciliation proposée.

A défaut de règlement amiable, le litige sera de la compétence du Tribunal administratif de RENNES.

ARTICLE 37 – REPRESENTATION DE LA COMMUNE ET INSTANCES DE SUIVI DE L'OPERATION

37.1 Représentation de la Commune

Pour l'exécution de la présente concession, la commune désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour le représenter et notamment pour donner l'accord de la commune sur les avant-projets et projets d'exécution, pour approuver le choix des cocontractants de l'Aménageur, pour donner son accord sur les attributaires des terrains, et pour donner son accord sur les remises d'ouvrage. La commune pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

37.2 Instances de suivi de l'opération

Afin d'assurer une information permanente du concédant et des différents partenaires de l'opération concédée, le concessionnaire s'engage à constituer un comité de suivi de l'opération.

Ce comité de suivi sera composé des personnes suivantes :

- des représentants de la Ville (élus et services concernés) ;
- de l'aménageur représenté par …
- de l'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- de tous intervenants extérieurs utiles.

Ce comité se réunira, au minimum une fois par trimestre et autant que de besoins en fonction de l'avancement du projet.

ARTICLE 38 – CONDITION SUSPENSIVE LIEE A LA CREATION DE LA ZAC

La présente concession est conclue sous la condition suspensive de l'intervention de la délibération du conseil municipal décidant la création de la ZAC, et de son caractère définitif purgé de tout recours.

ARTICLE 39 – CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

Si postérieurement à la signature du présent contrat, il advenait qu'un recours, administratif ou contentieux, était formé à l'encontre des délibérations du Conseil municipal portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC, du programme prévisionnel des équipements publics, révision du PLU ou à l'encontre de la présente concession, les parties se réuniront pour convenir, nonobstant ce recours, si elles décident malgré tout de maintenir les effets de la présente convention jusqu'à ce que la juridiction administrative, statuant en dernier ressort, se soit prononcée sur ce recours.

Si, à la suite d'un recours contre l'un des actes administratifs précités, celui-ci venait à être annulé, les parties conviennent également de se réunir aux fins de déterminer si une régularisation est juridiquement possible.

Si une semblable régularisation pouvait s'envisager, les parties examineront la possibilité de poursuivre la présente convention en prévoyant notamment un nouvel échéancier pour la réalisation de la ZAC.

Fait à……., le ……/……/……
En 2 exemplaires originaux

Pour l'aménageur,
Qualité

Pour la commune,
Qualité

Prénom Nom

Prénom Nom

PIECES ANNEXEES

- Annexe 1 : Plan périmétral de la ZAC
- Annexe 2 : Programme prévisionnel des constructions
- Annexe 3 : Planning prévisionnel de réalisation
- Annexe 4 : Plan de phasage de réalisation prévisionnel
- Annexe 5 : Bilan financier prévisionnel
- Annexe 6 : Attestation d'assurance de l'aménageur.

Annexe 8 du point 2

Envoyé en préfecture le 12/09/2019
Reçu en préfecture le 12/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_02-DE

Propositions d'amendement au traité de concession

P.7 Article 2.3 – Foncier

« Mettre en état les sols ce qui inclut notamment les frais induits par d'éventuelles pollutions, la réalisation des investigations archéologiques, les terrassements généraux »

Il est entendu que l'aménageur n'assumera les frais afférents à la dépollution éventuelle du site que dans la mesure où ceux-ci ne remettraient pas en cause l'équilibre économique général du projet. Dans le cas contraire, la recherche de responsabilité serait faite auprès du vendeur, en application du principe de droit du « vendeur-dépollueur ».

P.19 Article 19.1 – Principes de financement de l'opération

Le montant des dépenses déclarées par la commune est de 82 381 € *(nb : montant en date de la procédure de consultation, ce montant peut évoluer en raison d'études complémentaires nécessaires à la création de la ZAC).*

P.20 Article 20.2, 4e alinéa – Modalité de détermination des participations

« À la signature de la présente concession, et sous réserve des études et du dossier de réalisation à intervenir, le montant des participations financière à la charge de l'aménageur a été envisagé comme suit : »

Proposition de modification :

« À la signature de la présente concession, et sous réserve des études et du dossier de réalisation à intervenir, le montant du Programme des Equipements Publics se répartit comme suit :

[TABLEAU => il serait plus simple de faire apparaître les montants en HT]

Il restera à déterminer la charge imputable à l'aménageur et sa ventilation en fonction des éventuelles évolutions du Dossier de Réalisation. »

P.21 Article 22, 2e alinéa – Rémunération de l'aménageur

« La rémunération inscrite en dépense au bilan prévisionnel par le concessionnaire représente environ 8.34% des recettes prévisionnelles de l'opération telles que prévues audit bilan annexé au présent traité (annexe 5) »

Envoyé en préfecture le 11/09/2019
Reçu en préfecture le 11/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_03-DE

CHÂTEAUGIRON
COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL

Extrait du registre des délibérations du CONSEIL MUNICIPAL Séance du 09 septembre 2019

N° 2019/09/09/03

Nombre de conseillers en exercice : 57 *Nombre de présents* : 40 *Nombre de votants* : 49	*Date de convocation :* *30 août 2019*

L'an deux mille dix-neuf le neuf septembre à vingt heures, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Jean-Claude BELINE, maire de Châteaugiron, et sous la présidence de Madame Marielle DEPORT pour le point 2.

Présents :	M. Jean-Claude BELINE	M. Joseph MENARD	M. Jean-Pierre PETERMANN
Mme Marielle DEPORT	M. Yves RENAULT	M. Jean-Claude LEPRETRE	Mme Magalie DOUARCHE-SALAÜN
M. Philippe LANGLOIS	Mme Catherine TAUPIN	Mme Véronique BOUCHET-CLÉMENT	M. Thierry SCHUFFENECKER
M. Denis GATEL	Mme Isabelle PLANTIN	Mme Laurence LOURDAIS-ROCU	Mme Françoise GATEL
M. Daniel MARCHAND	M. Christian BERNARD	Mme Marie-Odile BOIVIN	Mme Sophie BRÉAL (arrivée à 20h54, vote à partir du point 2)
Mme Danièle BOTTE	Mme Morgan VIDAL	M. Dominique PELHATE	Mme Claudine DESMET
Mme Stéphanie BANCHAREL	Mme Laurence VILLENAVE	Mme Séverine MAYEUX	M. Bertrand TANGUILLE
M. René LOIZANCE	M. Michel RENAUDIN	M. Georges GUYARD	Mme Chantal LOUIS
Mme Marie-Françoise ROGER	M. Erwan PITOIS	Mme Sandrine PERRIER	Mme Nathalie GIDON
M. Alban MARTIN (arrivé à 20h46, vote à partir du point 2)	Mme Chrystelle HERNANDEZ	Mme Evelyne JAOUANNET	M. Vincent BOUTEMY
M. Jacques LE GOFF			

Absents :	M. Vincent CROCQ absent qui donne pouvoir à Mme Séverine MAYEUX
Mme Laëtitia MIRALLES absente qui donne pouvoir à M. Jean-Claude BELINE	M. Christian NIEL absent sans pouvoir
M. Dominique DURAND absent sans pouvoir	M. Thierry PANNETIER absent sans pouvoir
M. Olivier MARAIS absent sans pouvoir	Mme Virginie LEFFRAY absente qui donne pouvoir à M. Joseph MÉNARD
M. Christophe BUDOR absent sans pouvoir	M. Hervé DIOT absent qui donne pouvoir à Mme Catherine TAUPIN
M. Bruno VETTIER absent qui donne pouvoir à M. Bertrand TANGUILLE	M. Jean-Marc ERNAULT absent sans pouvoir
Mme Marie AGEZ absente qui donne pouvoir M. Georges GUYARD	M. Jean-Claude MADIOT absent qui donne pouvoir à M. Denis GATEL
M. Jean-François PROVOST absent qui donne pouvoir à Mme Sandrine PERRIER	M. Pascal GUISSET absent qui donne pouvoir à Mme Véronique BOUCHET CLÉMENT
Mme Marion BELLIARD absente sans pouvoir	M. Dominique KACZMAREK absent sans pouvoir

Secrétaire de séance désignée : Monsieur Denis GATEL

Objet : Fixation de la redevance d'occupation du domaine public pour les réseaux de gaz - année 2019

Rapporteur : Monsieur Denis GATEL

Le décret n° 2015-334 du 25 mars 2015 a instauré la redevance pour l'occupation provisoire du domaine public communal par les chantiers de travaux sur les ouvrages des réseaux de transport de gaz et des réseaux publics de distribution de gaz (ROPDP). Cette dernière doit être fixée par le Conseil municipal dans la limite du plafond suivant :

Redevance = 0.35 * L *Taux de revalorisation (soit 1,06 en 2019)

- L représente la longueur, exprimée en mètres, des canalisations construites ou renouvelées sur le domaine public communal et mises en gaz au cours de l'année précédant la redevance.

Comme prévu par la loi, Gaz Réseau Distribution France (GrDF) a communiqué par courrier la longueur concernée soit 372 mètres.

En définitive, le montant de la redevance est égal à 138 € (soit 0.35*372*1.06).

Envoyé en préfecture le 11/09/2019
Reçu en préfecture le 11/09/2019
Affiché le
ID : 035-200064483-20190909-2019_09_09_03-DE

De même, concernant la redevance d'occupation du domaine public communal par les ouvrages des réseaux de distribution de gaz (RODP) perçue chaque année, le Conseil municipal doit également en fixer le montant défini selon le plafond suivant :

Redevance = (0.035*L + 100) x 1.24 - L représente la longueur de canalisation sur le domaine public communal exprimée en mètres.

Comme prévu par la loi, Gaz Réseau Distribution France (GrDF) a communiqué par courrier la longueur concernée soit 37 902 mètres.

En définitive, le montant de la redevance est égal à 1 769 € (soit (0.035*37 902 + 100) x1.24).
A titre indicatif, en 2018, la redevance d'occupation du domaine public était de 1 694€.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2333-84, L.2333-86, R.2333-114 et R.23333-114-1,
Vu le décret n° 2015-334 du 25 mars 2015,
Vu le décret n°2007-606 du 25 avril 2007,
Vu le budget primitif « Commune » 2019,
Vu l'avis favorable de la commission finances du 27 août 2019,

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil municipal :

- **fixe le montant de ces deux redevances dans les limites du plafond prévu par loi soit un montant de 1 769 € pour la redevance d'occupation du domaine public pour les réseaux de gaz, et 138 € pour la redevance d'occupation provisoire d'occupation du domaine public pour les réseaux de gaz.**
- **notifie cette décision a Gaz Réseau Distribution France (GRDF).**

Pour Copie Conforme,

Le Maire,

MAIRIE de CHATEAUGIRON (ILLE-et-VILAINE)

Jean-Claude BELINE

Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le 11 SEP. 2019
et de l'affichage ou la publication
Le Maire,

MAIRIE de CHATEAUGIRON (ILLE-et-VILAINE)