

Département
D'EURE ET LOIR

ARRONDISSEMENT
DREUX

CANTON DREUX 1

MAIRIE
VERNOUILLET

OBJET :

Lancement de la
consultation de concession
d'aménagement
- ZAC Croix Giboreau

Date de la
convocation
du Conseil municipal

4 avril 2024

SG-2024/04 - 08

Acte certifié exécutoire après
transmission aux services
préfectoraux

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

29/04/2024

Par délégation du Maire,
La DGS,


C. CORDIER

Accusé de réception en préfecture
028-212804041-20240410-2024-04-08D-DE
Date de réception préfecture : 18/04/2024
REPUBLICQUE FRANÇAISE
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL MUNICIPAL

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, le DIX du mois d'AVRIL à DIX-NEUF HEURES QUINZE, se sont réunis dans la salle du Conseil, les membres du Conseil municipal de la Commune de Vernouillet, sous la présidence de M. Damien STEPHO, Maire, dûment convoqués le 4 avril.

La séance a été retransmise par voie électronique.

Présents :

M. STEPHO, Mme VIGNY, M. MALANDAIN, Mmes LUCAS, BENABI, MANSON, M. RICHARD, Mmes BOUGRARA, EMOND, MM. TRAPATEAU, GLIZE, LOUDIERE, Mmes HENRI, MERABTI, SENECHAUX, M. CHBABI, Mmes QUERITE, REPARAT, M. SIADOUA, Mme PFEIFFER'OVA.

formant la majorité des membres en exercice.

Procurations : M. DETAMANTI à Mme VIGNY, M. MORIN à M. RICHARD, Mme MONTIGNY à Mme MANSON, Mme POMMIER à M. STEPHO, M. CAN à M. MALANDAIN, M. AHSAINÉ à Mme BENABI,

Absent excusé : Néant

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

Nombre de membres en exercice : 33

Nombre de membres présents : 20

Nombre de membres votants : 26

Mme Michèle MANSON a été élue secrétaire.

Début de séance : 19 h 15 - Fin de séance : 20h22

L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme à toute personne y ayant vocation (Article R300-4 à R300-9 du code de l'urbanisme).

L'attribution des concessions d'aménagement est soumise à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes.

L'opération d'aménagement de la ZAC Croix Giboreau couvre un périmètre d'environ 16,9 ha et concerne un programme prévisionnel de constructions à édifier de l'ordre de 260 logements, de plusieurs équipements dont une maison des Services et un local d'Economie Sociale et Solidaire (ESS), pris en charge dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ainsi que d'une zone dédiée à l'agriculture urbaine d'environ 4,5 ha.

Suite aux débats organisés dans le cadre de la phase de création de la ZAC, Il est proposé au conseil municipal que le risque économique soit transféré à un opérateur économique via la procédure de concession d'aménagement ; étant entendu que ce dernier sera rémunéré par les produits de la vente, tel que prévu à l'article L.121-1 du code de la commande publique.

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

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

Compte-tenu de ces éléments, il est rappelé, ci-après, les enjeux de la réalisation de la ZAC Croix Giboreau :

- Désenclaver le secteur de la Tabellionne – Quartier Prioritaire de la Ville (QPV),
- Créer un quartier nouveau avec une densité urbaine et sociale plus soutenable et favorisant un meilleur cadre de vie,
- Supprimer la rupture urbaine forte entre le quartier de la Tabellionne et les lotissements pavillonnaires du secteur Nord ainsi qu'entre Dreux et Vernouillet du fait de la RD828 et de la voie SNCF,
- Repenser la cohérence urbaine d'ensemble du secteur Nord de Vernouillet et la qualité des entrées de ville,
- Améliorer le maillage urbain,
- Tenir compte des besoins d'adaptation du territoire en matière de maîtrise énergétique et résilience climatique notamment au travers de l'intégration du déploiement du réseau de chaleur au sein de la zone de projet.

Ainsi, les objectifs identifiés dans le cadre du dossier de création de la ZAC sont les suivants :

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

Au regard de ces éléments, la déclinaison des missions du concessionnaire, définies par le code de l'urbanisme, sera développée dans un cahier des charges de consultation.

La passation des concessions emportant transfert du risque implique la mise en œuvre de plusieurs étapes clés données, ici, à titre d'information :

1. Phase candidature

- Envoi de l'avis d'appel public à concurrence (AAPC) selon les modalités de publicité exigées,
- Délai de réponse fixé à 30 jours minimum pour que les opérateurs se portent candidats (25 jours en cas de transmission par voie électronique),

2. Phase Offre

- Transmission du dossier de consultation et de l'invitation à transmettre une offre aux candidats ayant répondu à la première phase,
- Délai de réponse des candidats fixé à 22 jours minimum pour transmettre leur offre (17 jours en cas de transmission par voie électronique),
- Présentation de l'analyse des propositions et candidatures en Commission de Concession d'Aménagement pour que celle-ci émette un avis préalablement à l'engagement de la négociation.

- Négociation avec un ou plusieurs candidats.
- Ouverture d'une éventuelle phase de négociation en fonction de l'avis de la Commission de Concession d'Aménagement.
- Délibération du Conseil Municipal sur le choix du concessionnaire et sur le projet de contrat.
- Notification, signature et publication.

Par ailleurs, l'article 3114-7 du code de la commande publique pose le principe d'une durée du contrat de concession limitée, déterminée en fonction de la nature et du montant des prestations ou des investissements demandés au concessionnaire. Compte tenu de l'état d'avancement :

- des acquisitions foncières, aujourd'hui propriété intégrale de la ville de Vernouillet,
- des études préliminaires réalisées en phase de création de la ZAC,
- de la définition des grands principes d'aménagement et de programmation réalisée au cours de la phase de création également,
- des réflexions et travaux déjà engagés dans le cadre du Programme National de Renouveau Urbain (PNRU),

La durée prévisionnelle de la concession est estimée à 8 ans.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et ses articles 1.300-4 et R300-4 à R300-1 1-92 ;

Vu le code de la commande publique ;

Vu la délibération du conseil municipal du 23 septembre 2020 approuvant les objectifs poursuivis en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté sur le secteur Croix Giboreau, et approuvant les modalités de la concertation prévue à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° SG-2024/04-07 en date du 10 avril 2024 créant la ZAC Croix Giboreau ;

Vu l'exposé rappelant le contexte du projet de la ZAC qui précède

Vu l'avis FAVORABLE de la commission amélioration du cadre de vie et écologie en date du 3 avril 2024

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

AUTORISE le lancement de la procédure de désignation du concessionnaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Croix Giboreau ;

ACTE les missions principales du concessionnaire telles que définies par le code de l'urbanisme et **ACTE** également que ces missions seront déclinées dans un cahier des charges de consultation élaboré par la commission d'aménagement désignée à cet effet ;

ACTE que le concessionnaire assumera le risque économique lié à l'opération d'aménagement. Il sera rémunéré par les résultats de la commercialisation des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la concession ;

~~DESIGNE Monsieur Le Maire en tant que personne habilitée à engager toute discussion utile~~
avec une ou plusieurs personnes ayant remis une proposition, à proposer le choix du concessionnaire au Conseil Municipal puis à signer le traité de concession d'aménagement avec le concessionnaire retenu. Monsieur le Maire pourra, à tout moment de la procédure, recueillir l'avis de la commission de concession d'aménagement.

PRECISE qu'il revient au conseil municipal de désigner en son sein, à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne, les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation prévue à l'article 1.3124-1 du code de la commande publique.

Pour copie certifiée conforme,



La secrétaire de séance,

Michèle MANSON



Le Maire,

Damien STEPHO

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