

**OBJET :**

**Opération d'aménagement  
du Quartier de la Gare –  
Consultation d'opérateurs  
en vue de la concession  
d'aménagement – Choix de  
l'offre - Désignation de  
l'aménageur  
cessionnaire**

**RAPPORTEUR :**  
**Le Maire**

**PJ :**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**PROJET DE DELIBERATION**

**N° 2022-09**



**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Environnement,

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.300-1 et L.300-4 relatifs aux opérations et concessions d'aménagement et ses articles R.300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement,

**Vu** les dispositions de la troisième partie du Code de la Commande Publique, et plus précisément les dispositions des articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7 du code de la commande publique relatifs aux contrats de concession,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 27 octobre 2020 définissant les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement du « Quartier Gare » ainsi que les modalités de la concertation,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2021 par laquelle le Conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation préalable,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de consultation d'aménageurs en vue de la passation de la concession d'aménagement pour la réalisation du quartier de la gare,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2021 portant constitution de la commission Ad Hoc compétente en matière de passation du contrat de concession d'aménagement, et désignation de la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention,

**Vu** l'avis de la commission Ad Hoc du 30 juin 2021 relatif à l'examen des candidatures et la sélection des trois candidats retenus pour la phase offre

**Vu** l'avis de la commission Ad Hoc du 25 janvier 2022 relatif à l'examen des offres reçues et la décision d'engager des discussions avec les trois candidats afin qu'ils puissent répondre aux questions et interrogations que l'examen des dossiers nécessite

**Vu** l'avis de la commission Ad Hoc du 8 février 2022 relatif à l'audition des trois candidats et reconnaissant avoir obtenu de ceux-ci les réponses suffisantes aux questions posées

**Vu** l'avis de la commission Ad Hoc du 21 avril 2022 selon lequel l'offre du groupement HORS CHAMPS –AMETIS apparaît comme étant économiquement la plus avantageuse

**Vu** l'ensemble des pièces de la procédure (candidatures et offres remises, rapport d'analyse des offres, projet de traité de concession d'aménagement....),

**Vu** la proposition de Monsieur le Maire pour le choix du groupement HORS CHAMPS –AMETIS pour l'attribution de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare à Entraigues-sur-la-Sorgue,

**Considérant** que le secteur du Quartier de la Gare à Entraigues-sur-la-Sorgue correspond à un périmètre de plus de 5 ha au cœur du tissu urbain, envisagé en deux phases distinctes, qui bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate du centre ancien et de la gare ferroviaire d'Entraigues ouverte en 2015 sur la ligne TER Avignon/Carpentras avec aujourd'hui une desserte par un train toutes les ½ h dans chaque sens,

**Considérant** que différentes études ont été réalisées sur ce secteur et que celui-ci fait aujourd'hui l'objet d'une convention foncière avec l'établissement public foncier PACA, conclu en 2018 suite à une première convention en 2011,

**Considérant** que ce quartier a toujours été constructible. Du fait de son enclavement, les terrains n'ont jamais été construits. Ce secteur, pourtant inséré dans le tissu urbain est resté de ce fait largement en friche, et constitue une opportunité pour développer une démarche de renouvellement urbain de ce quartier. Il est classé en zone AU2f du Plan Local d'Urbanisme en vigueur avec également des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques et qu'il réunit aujourd'hui les conditions d'une urbanisation nouvelle,

**Considérant** que ce site constitue une rupture urbaine au sein du tissu urbanisé, accentué par la requalification récente de la gare. Et qu'il y a nécessité d'affirmer par le développement du quartier Gare, une recomposition urbaine à l'échelle de l'ensemble du macro-îlot pour notamment renforcer les liaisons entre gare et centre du village, apparaît manifeste, d'autant que la proximité de l'ensemble des commerces et services, (La Poste, écoles, mairie et aussi la gare) est un atout majeur pour le développement de ce site,

**Considérant** que cette opération publique urbaine, consiste ainsi en la création d'un nouveau quartier résidentiel à échelle humaine, sur un périmètre de plus de 5 hectares, avec un programme d'habitat (maisons individuelles et petits collectifs) et d'équipements publics répondant aux besoins des habitants de la commune, avec également des activités et services (notamment activités liées au médical, à la dépendance et au vieillissement).

**Considérant** qu'elle doit permettre ainsi de répondre de manière notable aux enjeux du renouvellement urbain, visant notamment à privilégier le développement de la Ville sur elle-même, au lieu de la consommation d'espaces agricoles et naturels en dehors du tissu déjà urbanisé,

**Considérant** que ce nouveau quartier se doit d'être à la pointe du développement durable et doit servir de modèle régional d'habitat durable pour les générations actuelles et futures,

**Considérant** que, dans ce cadre, il est envisagé une réponse résidentielle qui répond aux besoins en logements, pour une densité qui ne doit pas dépasser 50 équivalents logements par hectare (hors zone humide et parc public) intégrant notamment des logements adaptés pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite, avec des activités dédiés,

**Considérant** que compte tenu de l'importance de ce projet et son contexte d'intervention, par délibération du 27 octobre 2020, le Conseil municipal a défini les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement du « Quartier Gare » ainsi que les modalités de la concertation,

**Considérant** que par délibération du 28 janvier 2021, le Conseil Municipal a arrêté le bilan de la concertation préalable et décidé de poursuivre le projet d'opération d'aménagement du quartier Gare sur la base des éléments présentés,

**Considérant** que par délibération du 28 janvier 2021, le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de consultation d'aménageurs en vue de la passation de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier de la gare,

**Considérant** la délibération du Conseil municipal du 28 janvier 2021 portant constitution de la commission Ad Hoc compétente en matière de passation du contrat de concession d'aménagement, et désignation de la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention,

**Considérant** que la consultation des aménageurs a été lancée dans le cadre des objectifs approuvés par le Conseil municipal, sur la base d'un préprogramme reposant sur les principes suivants :

- D'une part une mixité de fonctions urbaines entre les activités et le logement,
- D'autre part au sein de l'habitat : une mixité sociale et typologique,
- La construction d'équivalents logements ne dépassant pas les 50 Logements à l'hectare en 2 phases opérationnelles, dont une partie autour du parc public, comprenant différentes typologies de produits, largement majoritaires des petits logements T2 et T3,
- Des logements traversant avec des espaces privatifs extérieurs suffisants,
- Une grande partie des espaces verts sera programmée en espace de jardin privatisé,
- Des typologies architecturales variées : villas individuelles avec jardin ou collectifs limités à R+1, R+2 et R+3 au centre du projet. Les derniers étages en R+3 devront être conçus en recul afin qu'ils ne se voient pas depuis les voies ouvertes à la circulation publiques,
- Hauteur limitée à R+3 partiel au cœur du projet et en R+1 aux niveaux des abords du tissu urbain existant,
- Concernant les équipements : un pôle d'activités et d'innovations pour des actifs (associations, professionnels libéraux, sociétés ...) et des services (notamment activités liées au médical, à la dépendance et au vieillissement),
- L'installation en RDC d'activités compatibles avec l'habitation en complément de celles existantes sur la ville et de commerces non encore présents sur le cœur du village (1500 à 2000 m<sup>2</sup>),
- Des voies piétonnes et deux pistes cyclables,
- Préservation des zones humides existantes et de la frênaie,

- Création d'un parc public de 7 000 m<sup>2</sup> environ agrémenté d'aménagements paysagers, et d'un espace de jeu pour enfants,
- Création de deux voies structurantes Est-Ouest et Nord-Sud, aménagées pour limiter la vitesse et les stationnements non réglementés,
- Les voies principales seront bordées d'arbres de haute tige,
- Du mobilier pour accrocher les vélos aux niveaux des futurs locaux professionnels,
- Aménagement des ouvrages de rétention nécessaire,
- 40% des logements seront des logements sociaux répartis partout sur l'opération (35% PLAI et 65% PLUS),
- Une vingtaine de terrains à bâtir d'une surface raisonnable,
- Un projet de résidence inclusive d'habitat inclusif, liée au vieillissement et/ ou à la dépendance et au handicap,
- Répartir des logements inclusifs au niveau de l'opération,
- Des stationnements mutualisés,
- Un habitat durable de haut niveau qualitatif (labels HQE, QDM ou BDM niveau argent ou or),
- Label ACCEF – Haute qualité d'usage pour tous,

Avec notamment un parti d'aménagement, un détail du programme prévisionnel des constructions et aménagements, des prescriptions techniques, environnementales, architecturales, paysagères et des contraintes particulières, dont l'hydraulique, ainsi des conditions de mise en œuvre, et de financement, précisés dans le dossier.

**Considérant** que la concession d'aménagement objet de la consultation prévoit de concéder à l'aménageur qui en assure le risque économique, la réalisation de l'opération d'aménagement, dans le cadre de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, selon les objectifs et le programme entériné par la Commune, avec les missions suivantes :

- Le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération (espaces publics et équipements publics d'infrastructures de l'opération) prévus dans la concession, avec les études et toutes les missions nécessaires à la réalisation des aménagements.
- Le concessionnaire est chargé d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment les terrains déjà maîtrisés auprès de l'EPF PACA et la Commune, et par voie d'expropriation si nécessaire
- Le concessionnaire procède à la vente des biens situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

**Considérant** la procédure de consultation des aménageurs mise en œuvre en vue de la concession d'aménagement, avec une phase de candidature puis d'offre, selon les conditions du règlement de la consultation, avec notamment:

- La parution d'un avis appel public à la concurrence sur les supports suivants : Journal Officiel de l'Union Européenne le 03/02/2021, Le Monsieur des Travaux Publics le 23/02/2021, Travaux Publics et Bâtiments du Midi le 24/02/2021, La plateforme <https://www.marches-securises.fr> et [marchesonline.com](https://marchesonline.com) le 23/02/2021,
- Après réception des candidatures dont la date limite était fixée au 10 avril 2021, et avis de la commission Ad Hoc en date du 30 juin 2021, sur l'ouverture des plis et l'analyse des DIX candidatures reçues indiquant à

l'unanimité, la sélection de 3 candidats admis à présenter une offre au vu des critères fixés, à savoir : 1) le Groupement Ville et Projets – Foncier Conseil (Nexity), 2) le Groupement Hors Champs-Amétis, 3) GGL Territoires,

- Après réception des offres par les candidats, dont la date limite était fixée au 26 novembre 2021, et avis de la commission Ad Hoc en date du 25 janvier 2022, sur l'analyse des trois offres reçues, indiquant à l'unanimité, l'engagement d'une négociation par le Maire avec chacun des 3 soumissionnaires, avec ensuite de l'envoi à chacun d'un courrier concernant les demandes de points à préciser et discuter, une audition tenue le 08 février 2022, afin de détailler et discuter de leur offre, répondre aux demandes de la collectivité et proposer des ajustements de leur offre,

- Puis la remise d'une offre finale par chacun des soumissionnaires à l'issue, avec un avis de la commission Ad Hoc en date du 21 avril 2022, sur l'analyse de celles-ci indiquant que selon les membres de la commission l'offre la plus avantageuse pour la commune est celle du Groupement HORS CHAMPS-AMETIS dont le mandataire est HORS CHAMPS

**Considérant** l'analyse des offres effectuée selon les critères suivants tels que précisés dans le règlement de consultation, à savoir :

**Qualité technique de l'offre notée sur 20 pondérée à 60 % :**

Constitueront les éléments d'appréciation du critère technique :

- La qualité de l'équipe opérationnelle et de son organisation ;
- Les propositions relatives à l'Organisation de l'association de la Commune dans le cadre de la gouvernance du projet,
- La cohérence et la pertinence du parti pris d'aménagement urbanistique, architectural, paysager et technique du projet dans le respect des objectifs, contraintes et exigences minimales définies dans le document programme,
- La pertinence du programme de logements et d'activités en cohérence avec la demande, les besoins, les cibles et les prix du marché d'Entraigues sur la Sorgue,
- La pertinence technique de la mise en œuvre opérationnelle au vu du découpage, du phasage, du planning prévisionnel avec le déroulement dans le temps de l'opération et les modalités de mise en œuvre opérationnelle de celle-ci proposés,

**Qualité financière de l'offre notée sur 20 et pondérée à 40 % :**

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

- La pertinence et la cohérence du bilan prévisionnel notamment au regard du programme,
- Les garanties financières mises en œuvre pour l'opération,
- La prise de risques financiers du concessionnaire.

**Considérant** que conformément à l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, il appartient au Conseil municipal de choisir le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission Ad Hoc.

**Considérant** les avis de la commission Ad Hoc en date du 21 avril 2022 selon

lesquels l'offre du groupement HORS CHAMPS-AMETIS apparait comme étant économiquement la plus avantageuse.

**Considérant** qu'il apparait en effet que le groupement HORS CHAMPS-AMETIS a présenté la meilleure offre au regard de l'avantage économique global pour la Commune sur la base des critères d'attribution tels que définis dans le règlement de consultation.

**Considérant** que son offre est jugée la plus avantageuse au regard des critères de jugement des offres repris dans le Règlement de la Consultation

**Considérant** que pour le choix de l'offre, il est donc proposé d'attribuer le contrat de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du Quartier de la Gare au groupement HORS CHAMPS-AMETIS, selon les termes du projet de traité de concession d'aménagement à approuver, tel qu'exposé ci-après.

**Considérant** le projet de traité de concession d'aménagement à passer entre la Commune et HORS CHAMPS, mandataire du groupement, pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare, par l'aménageur, sur la base de l'offre retenue, et en assurant le risque économique à ce titre, conformément à l'article R.300-4 du code de l'urbanisme, avec la définition notamment :

- Des conditions générales d'exécution de la concession d'aménagement, avec les missions du concessionnaire telles qu'exposées précédemment, sur une durée de contrat de sept années reconductible une fois,
- Des modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement (modalités foncières, études de réalisation, travaux...), le programme global des constructions prévoyant la réalisation d'environ 22 270 mètres carrés de surface de plancher, comprenant 20 480 mètres carrés de surface de plancher affectée aux logements au nombre de 223., avec un programme d'équipements publics, d'activités, de services et de commerces complémentaires et non existants en centre-ville, à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire portant sur 1 790 mètres carrés
- Des modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement, reposant sur un bilan prévisionnel global, phase 1 et 2, de 8 960 245.00 euros HT en dépense, et 9 389 774.01 euros HT en recette, avec notamment un financement par les recettes foncières à hauteur de 8 029 774.01 euros HT et les participations financières publiques perçues au titre de financements de l'État au titre du Fonds Friches et du Fonds SRU pour un montant de 1 360 000.00 euros, avec également la mention des modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par la Commune,
- Des modalités d'expiration de la concession d'aménagement, avec les différentes clauses de résiliation et autres conditions de fin du contrat, ainsi que les dispositions diverses précisant les conditions d'application en cas d'évolution durant la durée du contrat, les clauses de réexamen, de pénalités éventuelles, et clauses diverses,

Étant précisé qu'une promesse synallagmatique de vente sera à passer ensuite entre l'aménageur et, d'une part, l'EPF PACA, et d'autre part, la Commune pour assurer le transfert du foncier déjà maîtrisé nécessaire à la réalisation de l'opération et qu'une procédure de DUP en vue de permettre si besoin le recours à l'expropriation sera engagée, de même que les dispositions du PLU

devront être adaptées aux besoins de cette opération d'aménagement d'intérêt général.

Au vu, des éléments sus-énoncés, il est proposé au Conseil Municipal :

- **D'APPROUVER** le choix du groupement HORS CHAMPS- AMETIS, en qualité de concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement correspondant pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Gare, à intervenir entre la Commune en tant qu'autorité concédante, et le groupement HORS CHAMPS-AMETIS représenté par le mandataire,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout autre document relatif à la présente affaire.