



**Commune de CLERMONT L'HERAULT**

---

**RAPPORT DE MONSIEUR LE MAIRE SOUMIS AU CONSEIL MUNICIPAL  
DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

---

**Choix du concessionnaire de la ZAC DE LA CAVALERIE**



## **Objet du rapport :**

Le présent rapport a pour objet :

- de rappeler au Conseil Municipal la procédure selon laquelle la Commune a organisé la consultation dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Commande Publique;
- de permettre au Conseil Municipal de se prononcer sur le choix du candidat auquel il est envisagé d'attribuer la concession;
- de permettre au Conseil Municipal de se prononcer sur la convention.

## **A) RAPPEL DE LA PROCEDURE ENGAGEE**

### **1° - Principe de la concession d'aménagement :**

Aux termes de sa délibération en date du 25 novembre 2021, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de concession d'aménagement.

L'objectif de la Commune était de contracter, avec un professionnel du secteur, une concession d'aménagement attribuée après mise en œuvre d'une procédure de publicité et de mise en concurrence conforme au Code de l'Urbanisme et de la Commande Publique, c'est-à-dire la procédure des concessions communautaire aux frais et risques de l'opérateur.

En effet, la Commune souhaitait que le concessionnaire retenu, réalise l'aménagement de la zone sous sa propre maîtrise d'ouvrage et à ses entiers risques, c'est-à-dire sans que la Commune ne participe financièrement à cette réalisation.

Au contraire la Commune souhaitait que le concessionnaire lui verse une participation lui permettant d'accompagner l'adaptation et le développement des équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation du secteur de la Cavalerie.

Il est important de noter que la Commune a décidé de mettre en œuvre la procédure de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme permettant le choix de l'aménageur avant l'approbation du dossier de création de la ZAC.

### **2° - Composition de la Commission ad hoc :**

La Commission ad hoc est constituée des membres suivants :

- Gérard BESSIERE, président de la commission en sa qualité de Maire
- 5 titulaires : Jean-Marie SABATIER, Michelle GUIBAL, Georges BELART, Jean GARCIA, Michel VULLIERME



- 5 suppléants : Jean-François FAUSTIN, Jean-Luc BARRAL, Rosemay CREMIEUX, Claude BLAHO-PONCE, Salvador RUIZ

### **3° - Cadre juridique de la procédure :**

Afin de permettre aux entreprises désignées candidates de présenter leurs offres de prestations, la Commune a établi un document de consultation des entreprises.

Ce document présentait les caractéristiques essentielles de la concession, les attentes de la Commune ainsi qu'un projet de concession d'aménagement qu'il appartenait aux candidats de compléter et de modifier.

### **4° - Avis d'Appel Public à Candidatures :**

Un avis d'Appel Public à Candidatures a été adressé à la publication le 15 février 2022. Il a été publié dans les différents supports comme indiqué ci-dessous :

**20/02/2022 – JOUE**

**20/02/2022 – BOAMP**

**19/02/2022 – Publication JAL + web**

**17/02/2022 – Publication moniteur**

### **5° - Agrément des candidatures :**

Neuf plis ont été déposés en Mairie avant l'heure limite.

Les offres de candidatures ci – après ont été examinées par la Commission ad hoc :

- SAS AM
- Buesa Développement
- Terres du soleil
- Viabilis
- Groupement SM/AJ Promotion Immobilière
- Groupement Hectare/ GGL
- Viaterra
- Villes et Projets
- Rambier Aménagement

A l'issue de l'examen des différentes pièces et dossiers présentés par les entreprises, la Commission ad hoc a préconisé d'autoriser les candidats suivants à déposer une offre :

- Groupement Hectare/ GGL
- Groupement SM/AJ Promotion Immobilière
- Terres du soleil
- SAS AM
- Viaterra



## **6° - Envoi du document – programme aux candidats agréés :**

Le document – programme sur la base duquel la remise des offres de prestations devait être effectuée en Mairie a été adressé aux candidats admis à présenter une offre.

## **7° - Examen des plis contenant les offres par la Commission ad hoc :**

La Commission ad hoc s'est réunie et a procédé à l'ouverture matérielle des plis pour vérifier que toutes les prescriptions qui figuraient dans le document –programme étaient bien respectées.

Les sociétés suivantes ont déposé une offre :

- Groupement Hectare/ GGL
- Groupement SM/AJ Promotion Immobilière
- Terres du soleil
- SAS AM

Après lecture du rapport d'analyse des offres, la Commission a conseillé à Monsieur le Maire de limiter la négociation aux deux candidats les mieux notés à savoir les sociétés Groupement Hectare/ GGL et Groupement SM/AJ Promotion Immobilière.

## **8° - Engagement des négociations :**

Monsieur le Maire, a rédigé une série de questions à l'attention des candidats admis aux négociations, les candidats ont répondu aux questions dans le délai imparti puis ont été reçus pour audition (la liste de ces questions figure dans le rapport d'analyse des offres).

Ces questions ont été adressées préalablement aux séances de négociations qui se sont déroulées le 13 juillet 2022.

Au cours de cette réunion, les deux candidats ont fait preuve de leur grande maîtrise des contraintes et des besoins de la Commune en matière d'aménagement de la zone de la Cavalerie.

Les candidats ont également formulé des propositions financières intéressantes, notamment en ce qui concerne le montant de la participation d'urbanisme ou le parti d'aménagement retenu.

Ils ont également effectué une série de propositions extrêmement constructives au sujet des aménagements de la zone à revoir, des contraintes urbanistiques et environnementales, de la question des primo-accédants ou encore du parti d'aménagement et architectural proposé.

Un résumé détaillé de ces négociations figure en annexe du présent rapport.





## **B) CHOIX DU CONCESSIONNAIRE PROPOSE PAR MONSIEUR LE MAIRE AU CONSEIL MUNICIPAL**

**En fonction du résultat de ces négociations dont les éléments apparaissent ci – dessous et dans les procès – verbaux annexés, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal le choix du groupement Hectare/GGL en qualité de concessionnaire de la ZAC.**

Ce choix est justifié par l'analyse suivante :

### ■ Du point de vue du bilan financier

Les bilans financiers des deux candidats étaient parfaitement cohérents, ils respectaient tous deux le programme et la justification de la participation était adaptée.

Les notes explicatives étaient parfaitement adaptées.

La participation proposée par le groupement Hectare/GGL était la plus intéressante pour la Commune.

### ■ Du point de vue du mémoire technique

Les deux notes méthodologiques étaient parfaitement adaptées et d'une très grande qualité.

La répartition du programme de logements proposée était également très intéressante, la société SM insistant notamment au cours des négociations sur les propositions relatives aux primo-accédants.

Cependant la note méthodologique du groupement Hectare/GGL s'est révélée plus intéressante notamment en ce qui concerne la prise en compte des contraintes règlementaires et la justesse du calendrier procédural dans le contexte d'une création de la ZAC postérieurement à la signature du traité de concession.

### ■ Du point de vue de l'approche environnementale, architecturale et paysagère

Les deux propositions concernant l'approche environnementale, architecturale et paysagère étaient particulièrement intéressantes.

Cependant, l'offre du groupement Hectare/GGL s'est avérée plus intéressante notamment au regard des nombreuses propositions formulées en ce qui concerne les questions de gestion de la voiture (poches, stationnements perméables), des énergies (bornes de recharge, ombrières, partenaires en énergie), des déchets et de la façon d'aménager le quartier,

De même l'offre de ce groupement était particulièrement intéressante au niveau du volet architectural qui proposait notamment un engagement concernant la réhabilitation de trois bâtiments vitrines du centre-ville, mais également la création d'une « folie », futur bâtiment phare du quartier et de la ville plus largement.



Ces propositions étaient accompagnées de courriers d'engagement de 4 grandes agences d'architecture (renommée internationale) pour travailler les bâtiments collectifs qui feront le rayonnement du projet.

Dans ces conditions, l'offre du groupement Hectare/GGL est considérée comme la plus avantageuse au regard des critères définis dans le règlement de la consultation.

Ce groupement propose de créer une société commune dédiée pour la réalisation de la convention.

Dans ces conditions et sur la base du présent rapport présenté par Monsieur le Maire et des documents qui y sont annexés, le Conseil Municipal est invité à se prononcer :

- sur le choix du groupement Hectare/GGL en qualité de titulaire de la concession d'aménagement,
- sur le projet de convention de concession d'aménagement tel qu'il résulte des négociations menées avec cette société,
- sur l'habilitation du Maire à signer la convention.

### **C) DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT DE MONSIEUR LE MAIRE**

- Résumé détaillé des négociations
- Rapports de la Commission ad hoc
- Rapports d'analyse des offres préparés par le cabinet Urban Projects
- Projet de convention qui doit être conclu avec le concessionnaire proposé par Monsieur le Maire

Ces documents sont tenus à disposition des membres du Conseil Municipal pour consultation en Mairie à compter de ce jour.

Fait à Clermont L'Hérault,  
le 12 octobre 2022,

Le Maire,



Gérard BESSIERE

