

SÉANCE DU 25 OCTOBRE 2022

<i>Opération d'aménagement de l'îlot Sainte-Claire – Lancement de la procédure de consultation d'opérateurs en vue de la passation de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération</i>		
Nombre de Conseillers :	Votes :	Numéro :
<i>En exercice : 33 Présents : 27 Absents : 1 Procurations : 5</i>	<i>Pour : 24 Contre : 0 Abstentions : 8</i>	1-2

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-cinq octobre à 19 h, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi dans le lieu habituel de ses séances en session ordinaire sous la présidence de Madame le Maire, Frédérique THIENNOT.

Date de la convocation : 19 octobre 2022

Présents : Frédérique THIENNOT - Alain ROCHET – Maryline DOUSSAT-VITAL - Xavier FAURE - Michelle BARDOU - Fabrice BOCAHUT - Cécile POUCHELON – Eric PUJADE - Pauline QUINTANILHA - Jean-Luc LUPIERI – Michel RAULET – Martine-GUILLAUME - Jean-Christophe CID - Sandrine AUDIBERT – Henri UNINSKI - Patrice SANGARNE - Annabelle CUMENGES - Gilles BICHEYRE – Véronique PORTET - Gérard BORDIER – Carine MENDEZ - Alain DAL PONTE - Jean GUICHOU - Anne LEBEAU - Daniel MEMAIN - Michèle GOULIER - Xavier MALBREIL.

Procurations : Françoise PANCALDI à Xavier FAURE – Audrey ABADIE à Cécile POUCHELON - André TRIGANO à Jean GUICHOU - Clarisse CHABAL-VIGNOLES à Xavier MALBREIL - Françoise LAGREU CORBALAN à Anne LEBEAU.

Absent excusé : Gérard LEGRAND.

Secrétaire de séance : Pauline QUINTANILHA.

La présente consultation a pour objectif de désigner le titulaire du contrat de concession d'aménagement en charge de la réalisation de l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Sainte-Claire, à Pamiers.

L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE L'ILOT SAINTE-CLAIRE :

Cette opération s'insère dans le cadre du programme de renouvellement urbain (NPNRU) faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée en décembre 2019 avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Ce programme vise un ensemble d'opérations notamment dans le centre ancien, et en particulier sa fenêtre Nord dans laquelle sont développés plusieurs projets structurants d'aménagement, d'équipement et d'habitat, dont l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Sainte-Claire, objet de la présente consultation.

L'opération d'aménagement d'ensemble de l'îlot Sainte-Claire conduite par la Ville de Pamiers, en collaboration avec la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées (CCPAP) et différents partenaires ayant conventionné également avec l'ANRU vise ainsi démarche de renouvellement urbain permettant de valoriser les nouvelles qualités résidentielles d'un secteur en devenir, dans le centre ancien de la Commune.

Elle consiste, sur un périmètre d'une superficie totale d'environ 0.63 ha, situé entre la rue Gabriel Péri, rue d'Emparis et rue Sainte-Claire, en la restructuration totale d'un îlot urbain d'habitat dégradé et vacant en vue de recréer un morceau de ville avec un programme mixte d'habitat de très grande qualité et des aménagements connexes, bien intégrés dans leur environnement, doté d'une grande attractivité et valorisant l'ensemble du secteur, permettant de faire revenir des nouvelles familles et actifs, notamment des propriétaires occupants, en centre-ancien.

La Ville a déjà procédé à l'ensemble des acquisitions foncières nécessaire au sein du périmètre, et assure les opérations de recyclage foncier et immobilier de l'îlot, par densification, avec la démolition des cœurs d'îlot et de certains bâtis sur rue, et la restructuration lourde de bâtis mobilisables, préalablement au développement de ce nouveau programme.

En état recyclé, ces biens immobiliers représenteront environ 5 368 m² de terrain nu, 970 m² d'emprise au sol des bâtis à réhabiliter dont environ 3 315 m² de SHOB (*Surface Hors Œuvre Brut*).

Dans ce cadre, le programme global prévisionnel de l'opération d'aménagement à réaliser vise ;

- La construction neuve et pour partie, la réhabilitation, après restructuration lourde, d'immeubles d'habitation existants, pour un total de 45 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux soit 14 logements, 4 accession sociale à la propriété, 27 logements en accession libre. Dans ce cadre :
 - o Concernant le logement locatif social, les besoins locaux non pourvus qu'il convient de créer afin d'assurer une cohérence avec l'offre plus globale et le Programme Local de l'Habitat sont de petites et moyennes tailles en majorité T2 et T3, même si une mixité des typologies à l'îlot est néanmoins à trouver.
 - o Concernant l'accession sociale, les logements à produire sont de tailles moyenne et moyenne haute en majorité (T3 voire T4).
 - o Concernant l'accession libre pour propriétaires occupants : Le public cible est constitué de familles et d'actifs, les typologies à créer sont pour l'essentiel de grands logements (de type T4 et T5 notamment).
- La réalisation des aménagements liés aux logements, notamment la création de jardins privatifs et espaces de stationnement pour voiture, privatifs et collectifs, et de stationnement vélo, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux de pluie, et renforcement des réseaux si besoin.
- La création d'une ludothèque intercommunale, en rez-de-chaussée d'immeubles rue Gabriel Péri, afin de, participer à la dynamisation de cette "fenêtre nord" du centre-ancien.

Dans le cadre de sa mise en œuvre, le périmètre de projet a été sectorisé en trois sous-ensembles, portant respectivement sur la rue d'Emparis, la rue Gabriel Péri et la rue Sainte-Claire, permettant d'aborder chaque phase de projet (démolition – conception – travaux de construction et réhabilitation, avec leurs aménagements) en parallèle.

Au stade actuel de définition du projet, le montant des dépenses prévisionnelles des travaux pour les aménagements, équipement et bâtiments restant à engager, pour la réalisation de l'opération, s'élèvent à 6,4M€ HT (frais d'études, de maîtrise d'œuvre et divers en sus). Ces dépenses s'ajoutent au coût d'acquisition des biens immobiliers sur l'ensemble du périmètre d'intervention et des opérations de recyclage foncier et immobilier conduits par la Ville.

La Ville, la CCPAP et leurs partenaires ont pu déjà mobiliser, sous réserve du respect de certaines conditions, des montants significatifs de subventions (ANRU, Fonds Friche, Région Occitanie...), pour assurer les opérations de recyclage foncier et immobilier, la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux, et soutenir l'accession libre et sociale pour propriétaires occupants, la création de la ludothèque.

Les biens immobiliers à acquérir auprès de la Ville pour les besoins de réalisation de l'opération représentent environ 6 338 m² de foncier, dont environ 5 368 m² de terrain nu, 970 m² d'emprise au sol des bâtis à réhabiliter dont environ 3 315 m² de SHOB en état recyclé.

Le contexte, le périmètre d'intervention, les objectifs et les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement, avec le programme global prévisionnel de l'opération d'aménagement, avec les travaux, équipements et constructions projetés, ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération, sont précisés dans les documents de consultation joint en annexe de la présente délibération.

Pour mener à bien cette opération d'aménagement, au regard des éléments exposés ci-avant, et compte tenu notamment des moyens humains, techniques et financiers à mobiliser pour réaliser une telle opération, il est proposé d'en confier la réalisation à un opérateur dans le cadre d'une concession d'aménagement au sens de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, dans laquelle celui-ci assumera un risque économique lié à l'opération d'aménagement.

LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

Dans le cadre de la concession d'aménagement, et selon les dispositions de l'article L300-4 du code de l'urbanisme, le concessionnaire a pour mission de réaliser l'opération d'aménagement de l'îlot Sainte-Claire

Les missions confiées au concessionnaire couvriront l'ensemble des tâches restant nécessaires à la réalisation complète de l'opération conformément au programme défini par la Commune, qu'il conduira donc sous sa responsabilité.

La Ville a déjà réalisé les études techniques clés relative au projet. Elle réalise et réalisera aussi tous les travaux de déconstruction et de recyclage foncier, ainsi que de recyclage immobilier (suppression du second œuvre des bâtis voués à la réhabilitation et désamiantage), hormis les travaux de restructuration lourde qui ne peuvent être réalisés en amont au risque de déstabiliser l'ensemble bâti.

Dans ce contexte, le concessionnaire assurera, dans les conditions précisées dans les documents de la consultation, joints à la présente délibération, la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements demeurant nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions connexes nécessaires.

Plus précisément, il assurera ainsi selon les conditions définies par le présent document programme, établi par la Ville de Pamiers, dans une démarche partenariale en co-construction avec la CCAP et les partenaires associés au projet :

- les derniers travaux de restructuration lourde qui ne peuvent être réalisés en amont au risque de déstabiliser l'ensemble bâti sur le temps long et qui doivent être abordés dans le cadre du projet à réaliser (démolition ou restructuration – confortement) ;
- la définition des conditions de réalisation de l'opération traduisant le programme avec le parti pris notamment urbain, architectural et paysager de l'ilot dans son ensemble (aménagement, équipement, habitat) ;
- l'acquisition des biens immobiliers maîtrisés par la Ville (terrains et bâtiments restructurés) et nécessaires à la réalisation de l'opération, que celle-ci donc lui cèdera ;
- la mise en œuvre du programme global des constructions neuves et de réhabilitations de bâtiments à vocation d'habitat et d'équipement (enveloppe de la ludothèque en rez-de-chaussée d'immeuble, à livrer en plateau permettant ensuite son aménagement postérieur intérieur par la CCPAP) ;
- l'aménagement des espaces extérieurs (notamment jardins, stationnements, gestion des eaux pluviales, ...) ;
- la communication autour du projet ;
- la commercialisation des biens immobiliers, aménagés et équipés dans le cadre de la réalisation du programme global de constructions de l'opération (logements, ludothèque), et le cas échéant aussi la valorisation et cession des délaissés de l'opération,

Le concessionnaire devra rechercher et mobiliser au mieux les subventions complémentaires auxquels le projet pourrait être éligible.

De manière générale, il assurera l'ensemble des tâches de gestion administrative, financière, juridique et opérationnelle nécessaire à la réalisation de l'opération, et de coordination nécessaire à la bonne réalisation de l'opération d'aménagement.

Le contrat de concession d'aménagement est prévu pour une durée de l'ordre de 5 ans. Cette durée pourra être reconduite de manière expresse par accord entre les parties, si l'opération d'aménagement n'est pas achevée à l'échéance.

A titre d'information, la date prévisionnelle de commencement des missions du concessionnaire est fixée à juin 2023, avec un démarrage des travaux avant la fin de l'année 2024.

Concernant le régime financier, le règlement des dépenses demeurant nécessaires pour la réalisation de l'opération sera effectué par le concessionnaire dans le cadre du contrat de concession d'aménagement.

Les recettes prévisionnelles permettant le financement de ces dépenses, comprennent :

- les recettes de commercialisation des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'opération dans le cadre de la réalisation du programme global de logements, et de la cession de l'enveloppe immobilière de la future ludothèque à la CCPAP,

- les participations publiques éventuelles au financement de l'opération,
- et les subventions déjà acquises et celles complémentaires qui pourraient le cas échéant être obtenues d'autres organismes, notamment l'ANRU.

Il est précisé qu'un montant de subvention de l'ANRU de 15 000€/logement pour 27 logements en accession libre à la propriété pour propriétaires occupants, est d'ores et déjà acquis.

PROCEDURE DE PASSATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

Dans ce contexte, il est donc proposé d'engager une procédure de passation d'une concession d'aménagement avec publicité et mise en concurrence d'opérateurs dans les conditions prévues par les articles R.300-4 à R.300-9 du code de l'urbanisme, portant donc sur les concessions d'aménagement dans lesquelles le concessionnaire assume le risque économique lié à l'opération d'aménagement.

Les conditions de cette opération d'aménagement et de la passation d'aménagement sont détaillées dans les documents du dossier de consultation élaboré pour le lancement de la procédure, qui comprend le règlement de consultation pour la phase de candidatures, le document programme et des annexes, notamment le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, et programmatiques.

La passation de la concession d'aménagement demeure aussi régie par les dispositions du code de la commande publique, en particulier par les articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7.

La mise en œuvre de cette procédure nécessite préalablement aux termes de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, d'établir une commission ad hoc compétente en matière de concession d'aménagement. Cette commission a pour fonction d'émettre un avis sur les propositions reçues préalablement à l'engagement de discussions avec les soumissionnaires retenus. Son avis pourra en outre être recueilli par la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention à tout moment de la procédure.

Dans ce cadre, le déroulement de la procédure de passation de la concession d'aménagement peut être établi plus précisément comme suit :

Les conditions de mise en œuvre de cette procédure seront précisées sur cette base dans le règlement de consultation et reprises dans l'avis d'appel public à la concurrence.

Après la parution de l'avis d'appel public à la concurrence, la consultation se déroulera donc en deux temps :

- 1°) Une phase de candidature, avec la remise d'un dossier de candidature par les candidats au plus tard à la date 11 janvier 2023, puis l'examen et la sélection de ces candidatures. Il est précisé que ne seront pas admis à participer à la suite de la procédure, les candidats qui produisent une candidature incomplète, le cas échéant après mise en œuvre des dispositions de l'article R.3123-20 du Code de la commande publique, ou contenant de faux renseignements ou documents, et ceux qui produisent une candidature irrecevable, c'est-à-dire qui ne peuvent régulièrement participer à la procédure de passation au vu des dispositions du Code de la commande publique ou qui ne possèdent pas les capacités ou les aptitudes requises.

2°) Une phase d'offre, avec la remise d'une offre par les candidats admis à présenter une offre, qui disposeront d'un délai minimal de 60 jours pour remettre leur proposition d'offre, la date limite prévisionnelle de dépôt des offres étant prévue à ce jour le 14 avril 2023, puis l'examen des offres, avec ensuite la possibilité de négociation relative avec un ou plusieurs soumissionnaires, et enfin le choix du concessionnaire et l'attribution du contrat.

Pour rappel, la négociation ne pourra porter sur l'objet de la concession, les critères d'attribution ou les conditions et caractéristiques minimales indiquées dans les documents de la consultation.

Pour attribuer le contrat de concession d'aménagement, la commune de Pamiers se fondera sur les critères d'attribution suivants, hiérarchisés par ordre décroissant, selon la pondération indiquée, sur la base des éléments produits dans le cadre de l'offre et après le cas échéant une négociation :

1/ Valeur technique et qualitative de la proposition, jugée à partir de la note méthodologique et du mémoire technique, notée sur 100 et pondérée à 60 % :

Constituent les éléments d'appréciation du critère de la valeur technique et qualitative :

- La qualité de l'équipe opérationnelle et de son organisation ;
- La cohérence et la pertinence du parti pris proposé sur le plan urbanistique, architectural, paysager, environnemental, technique et fonctionnel, des qualités d'usage et ambiances suscitées, de l'attractivité créée, de la bonne insertion dans le site, de la mise en valeur du patrimoine, de la qualité des logements ;
- Les propositions relatives aux modalités de gouvernance avec la Ville, la CCPAP, les autres partenaires et d'association des services concernées ;
- La pertinence technique de la mise en œuvre opérationnelle au vu du planning avec le déroulement dans le temps de l'opération et les modalités de mise en œuvre opérationnelle et la prise en compte des contraintes fonctionnelles durant la phase chantier.

2/ L'offre financière sur la base du mémoire financier noté sur 100 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, la cohérence et la fiabilité du bilan prévisionnel et notamment,
 - Les prix d'acquisition des biens immobiliers communaux recyclés,
 - Le montant du coût des aménagements incombant au concessionnaire (notamment études, travaux, honoraires et frais divers, avec le % d'aléa envisagé, la rémunération du concessionnaire, et la participation financière éventuelle de la Commune ;
 - Les prix de commercialisation au m² de surface de plancher, des biens immobiliers, aménagés, équipés, dans le cadre du programme global de constructions de logements (en distinguant les destinations et les différents types de constructions projetées : logements locatifs sociaux, logements en accession libre, logements en accession sociale) et pour l'enveloppe de la ludothèque ;
- Les garanties financières mises en œuvre pour l'opération.

Chacun des deux critères sera noté sur **100** et ensuite pondéré. La note finale sera faite sur **100**.

Selon les dispositions de l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme, une commission spécifique désignée par le conseil municipal, sera chargée d'émettre un avis notamment sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation.

Il devra être aussi désigné la personne habilitée à engager ces discussions et à signer la convention, conformément à l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme, et que celle-ci pourra recueillir en outre l'avis de la commission à tout moment de la procédure.

Le conseil municipal choisira in fine 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,

Sur la base de ces éléments, il est proposé au conseil de valider le lancement de la procédure de consultation pour la passation d'une concession d'aménagement.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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 R.3121-1 à R.3125-7 du Code de la commande publique relatifs aux contrats de concession,

Vu les engagements collectifs pris dans le cadre de la convention pluriannuelle de Renouvellement Urbain en date du 17 décembre 2019 et rattachés aux opérations,

Vu la délibération prise par la Ville de Pamiers le 16 octobre 2019 relative à la validation et signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain,

Vu le dossier de consultation joint en annexe de la présente délibération, avec le règlement de consultation pour la phase de candidatures et le document programme avec ses annexes (cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, et programmatiques).

Il est proposé au Conseil Municipal,

- D'approuver le lancement de la procédure de consultation d'aménageurs avec publicité préalable et mise en concurrence, en vue de la passation de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de l'ilot Sainte-Claire à Pamiers, dans laquelle le concessionnaire assume un risque économique lié à cette opération d'aménagement, selon les conditions sus-exposées, détaillées dans le dossier de consultation annexé à la présente délibération.
- D'autoriser le Maire à prendre toutes mesures visant à l'exécution de la présente délibération, et à signer tous documents s'y rapportant pour la poursuite de cette procédure, concernant la préparation et la passation de la présente consultation, sans préjudice des dispositions de l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal,

Après avoir délibéré,

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20221025-22_15346-DE
Date de télétransmission : 04/11/2022
Date de réception préfecture : 04/11/2022

Article 1 : Approuve le lancement de la procédure de consultation d'aménageurs avec publicité préalable et mise en concurrence, en vue de la passation de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de l'îlot Sainte-Claire à Pamiers, dans laquelle le concessionnaire assume un risque économique lié à cette opération d'aménagement, selon les conditions sus-exposées, détaillées dans le dossier de consultation annexé à la présente délibération.

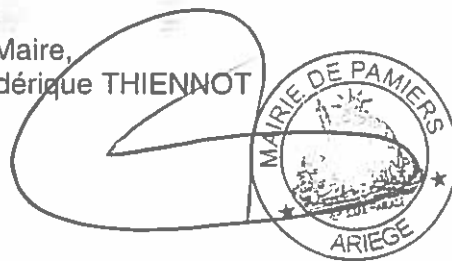
Article 2 : Autorise le Maire à prendre toutes mesures visant à l'exécution de la présente délibération, et à signer tous documents s'y rapportant pour la poursuite de cette procédure, concernant la préparation et la passation de la présente consultation, sans préjudice des dispositions de l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme.

Fait en l'hôtel de ville, le vingt-sept octobre deux mille vingt-deux

Pour extrait conforme,

PAMIERS, le 27 octobre 2022

Le Maire,
Frédérique THIENNOT



La secrétaire de séance,
Pauline QUINTANILHA

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' and 'Q' followed by a horizontal line.

Le Maire certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de cet acte le
après transmission en Préfecture le
après publication le **- 9 NOV. 2022**
ou après notification le