



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

N°3 – 12/07/2023

OBJET :

Secteur
d'aménagement de
l'Abéouradou
Lancement de la
procédure
d'attribution de la
concession
d'aménagement

L'an deux mille vingt-trois le 12 juillet à 18h le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle multi activités en séance publique, sous la Présidence de Monsieur HAGER Sylvain, Maire.

ETAIENT PRESENTS : HAGER S. – GIL M. – JARLET A. – MICHAUD S – GUITTARD JM. – PUIG C. - BATALLO A. – FUENTES M.E. - CHELLY S. –MEROU N. - GARCIA S. – BLASI F. – DEJEAN PUCHE C. - DURANDEU R.– BARO C. (procuration à N. MEROU).

ABSENTS EXCUSES : PELLICER M. - BIROT-MORENO C.- VANDAELE N. – DUMONT M. – PAMBRUN B. - ROBIN F. - SOULIER G.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme GIL Martine.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.103-2 relatif à la concertation préalable obligatoire, L. 311-1 et suivants et R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R. 300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement ;

Vu notamment l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme rendant possible l'attribution de la concession d'aménagement avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté ;

Vu le Code de la commande publique, notamment sa troisième partie ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2007 ;

Vu la délibération du 17 mars 2022, portant prescription des études préalables et de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « L'Abéouradou » à Murviel-lès-Béziers ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2022 portant prescription des études préalables à l'aménagement et l'urbanisation du secteur de « L'Abéouradou » à Murviel-lès-Béziers et d'une phase de concertation préalable au lancement d'une consultation en vue de désigner un concessionnaire ;

Vu la délibération en date du 12/07/2023 dressant et approuvant le bilan de la concertation préalable au lancement d'une consultation en vue de la désignation d'un concessionnaire pour l'aménagement du secteur de « L'Abéouradou » et valant concertation préalable au titre de la zone d'aménagement concerté ;

Vu la délibération en date du 12/07/2023 approuvant les enjeux et objectifs de l'opération, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan financier prévisionnel de l'opération ;

Vu les conclusions des études préalables à l'aménagement et l'urbanisation du secteur de « L'Abéouradou » à Murviel-lès-Béziers ;

M. le Maire rappelle que l'opération portant sur le secteur de « L'Abéouradou » est à vocation principale d'habitat. L'aménagement de ce site doit permettre à la commune de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat et de réaliser un nouveau quartier respectueux des principes de développement durable en renforçant les mobilités douces et en assurant une transition qualitative entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles. La mise en œuvre de l'opération devra permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Créer de nouveaux logements en diversifiant les typologies pour répondre à l'ensemble des besoins de la population du territoire : offrir un parcours résidentiel aux Murviel-lois, accueillir dans les meilleures conditions possibles de nouveaux habitants.
- Participer à la production de logements aidés sur la commune.
- Renforcer l'usage quotidien des mobilités douces sur la commune.
- Traiter de manière qualitative l'entrée de ville et la transition entre espace urbanisé et espace naturel et agricole.
- Garantir une approche environnementale de qualité dans la mise en œuvre du projet.
- Créer et permettre le financement des équipements publics nécessaires à l'accueil de nouvelles populations.
- Anticiper un phasage cohérent dans la production des logements à venir.

A ces fins, la commune souhaite réaliser un projet d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté sur son territoire et plus précisément sur le secteur de « L'Abéouradou ». Partant, la commune a considéré que l'aménagement du site pourrait être réalisé sous le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Au regard de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, il est désormais possible d'attribuer une concession d'aménagement avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté dès lors que la commune de Murviel-lès-Béziers a, d'une part, dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable et, d'autre part, défini les enjeux, les objectifs, le périmètre, le programme et bilan prévisionnels de l'opération.

Par deux délibérations en date du 12/07/2023, le Conseil municipal a, d'une part, dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable, et d'autre part, validé les enjeux et objectifs, périmètre d'intervention, programme et bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement du secteur de « L'Abéouradou ».

La Commune de Murviel-lès-Béziers est donc aujourd'hui en mesure de lancer la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation d'un concessionnaire, afin de réaliser l'opération d'aménagement selon les caractéristiques définies par la collectivité. Cette procédure se déroulera dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence énoncées par le Code de la Commande Publique et le Code de l'urbanisme.

Le montant total des produits estimés de cette opération d'aménagement étant supérieur au seuil européen de 5 382 000 € HT, la procédure de passation sera formalisée. En sus, la part du risque transférée au concessionnaire implique une réelle exposition aux aléas du marché, de sorte que toute perte potentielle supportée par le concessionnaire ne doit pas être purement théorique ou négligeable.

En conséquence, il convient d'organiser la mise en concurrence conformément à la procédure de droit commun en application des dispositions des articles R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme et de la troisième partie du Code de la Commande Publique relative aux concessions.

Le contrat de concession confiera à l'aménageur notamment les missions suivantes :

1. Acquérir la propriété à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation des biens immobiliers situés dans le périmètre de la concession et gérer ces biens acquis,
2. Procéder à toutes études opérationnelles, aux démarches administratives et à la coordination de l'ensemble des interventions nécessaires à la réalisation du projet,
3. Réaliser les dossiers administratifs nécessaires à l'obtention des autorisations administratives requises au titre notamment du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, ainsi que le suivi et pilotage administratif et procédural de ces dossiers,
4. S'adjoindre les services des bureaux d'études compétents pour réaliser toutes les études et dossiers mentionnés ci-avant,
5. S'adjoindre les services d'un urbaniste coordonnateur qui aura une mission de conseil auprès des futurs pétitionnaires,
6. Mettre en état et aménager les sols, à savoir :
 - a. Réaliser ou faire réaliser les voies et réseaux divers tels qu'ils seront programmés dans le dossier d'avant-projet définitif,
 - b. Réaliser ou faire réaliser les raccordements intérieurs comme extérieur, les extensions et renforcements des réseaux secs et humides (AEP, EU, BT, DECI) au bénéfice des habitants du futur quartier,
 - c. Réaliser ou faire réaliser les espaces libres installations diverses de l'opération tels que programmés dans le dossier d'études préalables,
7. Vendre les terrains à bâtir, les droits à construire ou les bâtiments, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs,
8. Mettre en place les moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions,
9. Assurer le respect et la mise en œuvre des prescriptions urbaines, techniques, architecturales, environnementales déterminées par l'esquisse validée par la commune,
10. Etablir les documents comptables de l'opération satisfaisant les modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant et à cet effet, fournir chaque année un compte rendu financier conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme,
11. Négocier les conventions de participations et d'associations prévues aux articles L. 311-4 et L. 311-5 avec les constructeurs n'ayant pas acquis leurs terrains auprès du concessionnaire,
12. D'une manière générale, assurer l'ensemble des tâches administratives, comptables et financières, de gestion et de coordination, nécessaires à la bonne fin de l'opération et à la parfaite information du concédant,
13. Verser les participations aux équipements publics induits extérieurs à l'opération au prorata des besoins générés par l'opération d'aménagement,

Monsieur le Maire rappelle le déroulement de la procédure de passation dite ouverte :

1) Mesures de publicité :

Conformément à l'article R. 3122-1 du Code de la commande publique, un avis de concession répondant au modèle fixé par les autorités communautaires sera publié au sein du Journal officiel de l'Union européenne et dans un journal d'annonces légales ainsi qu'au sein d'une publication spécialisée dans les domaines de l'urbanisme, des travaux publics ou de l'immobilier.

Dès la publication de cet avis et conformément aux articles L. 3122-4 et R. 3122-9 du Code de la commande publique, les documents de la consultation seront mis à disposition des candidats, par voie électronique, de manière libre, complète et gratuite.

Les documents de la consultation préciseront les critères de choix des offres, les modalités de la négociation, les conditions d'attribution de la concession.

Outre les documents de la consultation précités, le projet de traité de concession, le programme fonctionnel incluant le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés et les conditions de mise en œuvre de l'opération seront également mis à disposition des candidats.

Les études préalables déjà réalisées seront également mise à disposition des candidats afin d'assurer une parfaite transparence et garantir à chaque candidat une information complète et précise sur l'opération d'aménagement.

Les candidats disposeront d'un délai de 60 jours à compter de l'envoi de l'avis de concession afin de remettre leur candidature et leur offre.

2) Organisation de la consultation :

La consultation se déroulera en quatre temps :

- Un premier temps de remise des propositions comprenant la candidature et l'offre des candidats intéressés. Les candidats disposeront d'un délai de 60 jours pour remettre lesdites propositions. Conformément aux articles L. 3123-18 à L. 3123-20 et R. 3123-1 et suivants du Code de la commande publique, la commune procèdera en premier lieu à l'examen des candidatures, qui s'effectuera sur la base de leurs aptitudes à exercer l'activité professionnelle et leurs capacités économique et financière ainsi que technique et professionnel, et éliminera les candidatures irrecevables ou incomplètes. A cet égard, la commune se réserve le droit de demander aux candidats concernés de compléter leur dossier dans un délai approprié.
- Un deuxième temps d'analyse des offres par la commune, qui écartera les offres irrégulières ou inappropriées. Conformément à l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme et au terme de l'analyse des offres, ces dernières feront l'objet d'un avis par la commission ad hoc prévue à cet effet.
- Un troisième temps de négociation avec un ou plusieurs soumissionnaires par la personne habilitée à mener les discussions au regard des avis émis par la commission ad hoc. La commune se réserve le droit de limiter le nombre de soumissionnaires admis à participer à la négociation.
- Enfin, un quatrième temps d'attribution, dans le respect des délais réglementaires fixés en la matière.

L'analyse des offres par la commune sera réalisée au regard des critères d'attribution fixés au sein des documents de la consultation et portant sur la base de plusieurs critères objectifs, précis et liés à l'objet du contrat de concession ou à ses conditions d'exécution. La décomposition, la pondération et la hiérarchisation de chaque critère d'attribution seront précisées dans les documents de la consultation.

3) Attribution de la concession :

Au terme de la phase de négociations, le Conseil Municipal sera invité à délibérer afin de désigner l'attributaire, dit l'aménageur concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions.

Conformément à l'article R. 3125-1 du Code de la commande publique, la commune notifiera sans délai, à chaque candidat ou soumissionnaire non retenu, sa décision de rejeter sa candidature ou son offre.

Pour donner suite à cette notification, un délai de suspension, dit de « standstill », de 11 jours devra être respecté avant la signature du traité de concession.

Dans un délai de 48 jours à compter de la notification du traité de concession, la commune devra publier un avis d'attribution au sein du Journal officiel de l'Union européenne selon les mêmes modalités de transmission que celles définies pour l'avis de concession.

Le Conseil Municipal, Oui l'exposé du Maire, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents,

DECIDE

Article 1 : D'APPROUVER le choix de la concession d'aménagement avec transfert du risque économique au concessionnaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur de « L'Abéouradou » dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté à créer.

Article 2 : D'APPROUVER les missions confiées au concessionnaire telles que présentées ci-dessus.

Article 3 : DE DECIDER le lancement de la procédure de consultation pour la désignation d'un concessionnaire chargé de l'aménagement du secteur de « L'Abéouradou » selon les modalités présentées ci-dessus.

Article 4 : D'AUTORISER Monsieur le Maire à engager la procédure de concession d'aménagement conformément aux articles L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-9 du Code de l'urbanisme et de la troisième partie du Code de la commande publique.

Article 5 : D'AUTORISER Monsieur le Maire à engager toute démarche et à signer tout document ou acte se rapportant à l'objet de la délibération.

Article 6 : La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles L2131-1, L2131-2 et R2131-1 du Code général des Collectivités Territoriales, d'une transmission au Préfet du département de l'Hérault au titre du contrôle de légalité et d'une publication conforme au mode de publicité choisit par la commune.

Article 7 : En application des articles R421-1 à R421-7 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier qui devra, sous peine de forclusion, être enregistrée au greffe de cette juridiction dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Il est également possible de présenter, durant le délai de recours contentieux un recours gracieux auprès de l'autorité municipale : ce recours gracieux interrompt le délai de recours contentieux qui ne courra à nouveau qu'à compter de l'intervention de sa réponse, sachant qu'en l'application de l'article L.231-4 du code des relations entre l'administration et le public, le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet « lorsque la demande présente le caractère d'une réclamation ou d'un recours administratif ».

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus.

Le Maire, Sylvain HAGER :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe qu'en vertu du décret n°83.1025 du 29/11/83 concernant les relations entre l'administration et les usagers (art9 JO du 03/12/83) modifiant le décret 65.25 du 11/01/1965 relatif aux délais de recours contentieux en matière administrative (Art 1 –A16). La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

Notifié le :

Transmis au Représentant de l'Etat le :



**Pour extrait certifié conforme,
Le Maire, Sylvain HAGER**

