DEPARTEMENT
DES LANDES

DELIBERATION DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DES GRANDS LACS

Délibération n° 2024-155
Lancement de la procédure de consultation pour l'attribution de la concession d'aménagement relative à la ZAC à vocation économique (extension de la ZA La Mountagnotte à Biscarrosse)

Nbre de Conseillers en exercice : 34
Nbre de présents : 25
Nbre de votants : 32
Nbre de procurations : 7
Date de convocation et d'affichage : 03/12/2024
Secrétaire de séance : THOMAS Sandrine

L'an deux mille vingt-quatre, le dix décembre à 19h00

Le conseil communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle René Labat de Parentis-en-Born, sous la présidence de Madame DOUSTE Françoise, Présidente.

Présents : Mme BOUSQUET Marie-Hélène, M. COURNAU Jean-Michel, M. COUTURIER François, M. DIAZ Manuel, Mme DUBOIS Catherine, Mme GUERRO Florence, Mme LARREZET Hélène, M. MINIAU Dominique, M. PASCUTTO Philippe, Mme PONCHET Ascension, M. SUSO Jean-Michel, Mme DOUSTE Françoise, Mme CASSAGNE Patricia, M. CRUCHANDEU Paul, M. LALUQUE Georges, Mme NADAU Marie-Françoise, M. SOULÈS Eric, Mme THOMAS Sandrine, M. RIMONTEIL Jean-Pierre, M. COMET Bernard, Mme GARDON Christine, Mme RIGAL Nathalie, M. VIUDES Christian, M. CASTAGNÈDE Vincent, Mme SÉGAUT Céline

Procurations : Mme AUBERT Roselyne donne procuration à Mme DUBOIS Catherine, M. COLMAGRO Ghislain donne procuration à M. COUTURIER François, M. DARMAGNAC Frédéric donne procuration à Mme PONCHET Ascension, Mme PELTIER Virginie donne procuration à M. COURNAU Jean-Michel, Mme PINCÉ Laure donne procuration à M. PASCUTTO Philippe, M. LAINÉ Fabien donne procuration à M. VIUDES Christian, M. BRETHES Eric donne procuration à Mme SEGAUT Céline

Excusés : Mme AUBERT Roselyne, M. COLMAGRO Ghislain, M. DARMAGNAC Frédéric, Mme PELTIER Virginie, Mme PINCÉ Laure, Mme MALLO Caroline, Mme LARRUE-SOUBAIGNÉ Nathalie, M. LAINÉ Fabien, M. BRETHES Eric

Décision de l'assemblée :

Votants : **32**
Pour : **32**
Contre :
Blanc :
Abstention :

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20241210-2024-155-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Rapporteur : Mme NADAU Marie-Françoise

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles I.3000-1 à L. 3428-1 et R.300-11-1 à R.311-11-3 relatifs aux procédures de concessions d'aménagement,

Vu le Code de la Commande publique, et notamment ses articles L. 1120-1 à L. 1121-4 et R. 3111-1 à D 3381-5 relatifs aux concessions,

Vu le Code de la Commande publique, et notamment ses articles L. 2124-2 et R.2161-2 à R. 2161-5 relatifs à l'appel d'offres ouvert,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.1414-1 à L.1414-4,

Vu la délibération n°2024-128 relative à l'approbation du dossier de création et à la création de la ZAC de l'extension de la ZAC de la Mountagnotte,

Madame la présidente rappelle que l'objectif de l'opération est de développer un projet d'aménagement en ZAC d'extension de la ZAC de la Mountagnotte existante sur une superficie d'environ 40ha.

Cette extension de la ZAE de la Mountagnotte se réalise en continuité de l'existant et en épaisseur vis à vis de la RD 652, (Route de Parentis en Born), en comblant de grandes « dents creuses », en s'appuyant sur la constitution de limites physiques ou paysagères claires et dans une logique de limitation de la consommation d'Espace Naturel Agricole ou Forestier (ENAF).

Cette opération a pour justifications la nécessité de :

- Développer d'une offre qualitative en foncier destiné à l'accueil d'activités économiques pourvoyeuses d'emplois et de ressources,
- Désenclaver la ZAE existante dans le cadre d'un projet global d'aménagement améliorant les conditions d'intégration paysagère de l'opération, et le cadre de travail des entrepreneurs et de leurs salaries,
- Définir une opération d'aménagement dans le cadre de la démarche ERC, (Éviter, Réduire et Compenser), de l'évaluation environnementale, en prenant en compte au mieux les enjeux environnementaux et paysagers du site et de ses milieux naturels,
- D'affirmer un parti d'aménagement spatial et paysager à deux échelles, par la constitution d'une trame paysagère globale, (bandes plantées, trame de l'eau, ...), et par le confortement de la hiérarchie des espaces publics au moyen d'un accompagnement paysager adapté au site.

Le programme global prévisionnel des constructions, à savoir 81 lots, sera réparti sur le projet et les tailles de lots varieront suivant l'activité économique souhaitée avec :

- Des lots de 1500 à 2500 m2 pour l'artisanat,
- Des lots de 3500 à 5000 m2 pour l'industrie ou le commerce,
- Des lots de 10 000 à 20 000 m² pour de grandes unités à vocation commerciale ou industrielle, travaux publics, traitement des déchets, ...

L'ensemble de ces lots représentera une surface cessible totale prévisionnelle d'environ 29 ha.

La communauté de communes des grands lacs a souhaité que l'aménagement de ces terrains soit réalisé sous le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles R.300-11-1 à R.311-11-3 du Code de l'urbanisme relatifs aux procédures de concessions d'aménagement. La Communauté de communes 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 selon les modalités issues des articles R.3121-5 et suivants du Code de la commande publique.

Le montant total des produits estimé de cette opération est supérieur au seuil européen, soit prévisionnellement estimé à 20 500 000 € HT. Le concédant souhaite recourir à une procédure sans transfert de risque et utilisera la procédure de l'appel d'offres ouvert des articles L. 2124-2 et R.2161-2 à R. 2161-5 du Code de la commande publique.

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20241210-2024-155-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Le contrat de concession d'aménagement aura une durée estimée à 20 ans. Cette durée sera précisée dans le Traité de concession et ajustée par le candidat.

Madame la présidente rappelle les missions du concessionnaire :

Ces missions couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation de l'opération, et notamment :

a) Constituer une équipe pluridisciplinaire pour la conception et la réalisation des travaux et toutes autres prestations nécessaires à la bonne réalisation de l'opération dont il en a la maitrise d'ouvrage,
b) Réaliser les études nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement,
c) Réaliser toutes démarches et procédures administratives et réglementaires préalables à la bonne réalisation de l'opération et relevant de sa maitrise d'ouvrage,
d) Obtenir la maitrise foncière de l'ensemble de terrains d'assiette de l'opération,
e) Assurer l'entretien et le gardiennage du site,
f) Réaliser les travaux de mise en état du sol, d'aménagement et d'équipement d'infrastructure de l'opération destinés à être remis au concédant ou autres,
g) Assurer la commercialisation des terrains constructibles en collaboration avec le Concédant,
h) Réaliser les cessions des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, concession et location aux usagers,
i) Obtenir une labellisation environnementale de l'opération,
j) Assurer l'ensemble des tâches d'ordonnancement, de coordination et de pilotage de l'opération, ainsi que l'ensemble des tâches de gestion administrative, juridique, technique et financière nécessaire à la bonne réalisation de l'opération,
k) Elaborer une méthodologie permettant d'assurer le suivi de l'opération,
l) Clore l'opération d'aménagement sur les plans juridique, technique, foncier et financier.

Madame la présidente rappelle le déroulement de la procédure de consultation.

La procédure est de droit commun lorsque la valeur estimée du contrat, soit le chiffre d'affaires hors taxes sur la durée totale de la concession, est supérieure ou égale au seuil européen : 5 538 000 euros. Les principales caractéristiques de la procédure de droit commun sont :

1. La délibération de l'Assemblée délibérante pour se prononcer sur le principe du lancement d'une procédure de consultation pour l'attribution d'une concession d'aménagement ;
2. La consignation des étapes de la procédure (CCP, article L 3122-2)
3. La hiérarchisation des critères d'attribution (CCP, article R.3124-5) ;
4. L'avis de concession rédigé conformément au modèle fixé par le règlement d'exécution (UE) 2015/1986 de la Commission du 11 novembre 2015, (CCP, article R.3122-1) ;
5. La publication de l'avis de concession au JOUE, au BOAMP, et dans une publication spécialisée correspondant au secteur économique concerné (CCP, article R.3122-2) ;
6. La réception des candidatures et des offres dans les délais de la procédure d'appel d'offres ouvert (CCP, article R.2161-3) ;
7. L'attribution par la CAO ;
8. La délibération du Conseil communautaire sur le choix du concessionnaire ;
9. La notification aux candidats évincés du rejet de leur candidature (CCP, articles R.3125-1 et R.3125-2) ;
10. La signature du contrat au moins 16 jours après notification des lettres de rejet (11 jours si notification par voie électronique) ;
11. La notification aux candidats évincés du rejet de leur candidature (CCP, articles R.3125-1 et R.3125-2) ;
12. La Transmission du contrat au contrôle de légalité, sous 15 jours à compter de sa signature (articles R3125-6 et R3125-7)
13. La publication de l'avis d'attribution (CCP, articles R.3125-6 et R.3125-7).

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20241210-2024-155-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

1. **Mesures de publicité :**

Un avis d'appel public à concurrence sera publié a minima sur les quatre supports suivants :

1° Au Journal officiel de l'Union européenne ;

2° Au Bulletin officiel des annonces des marchés publics ;

3° Dans une publication spécialisée correspondant au secteur économique concerné

4° Sur la plateforme de dématérialisation https://marches-publics.info/

Cet avis précisera, conformément à la réglementation, une description de la concession et des conditions de participation à la procédure de passation.

L'avis d'appel public à concurrence précisera les modalités de remise des candidatures et des offres et la date limite de réception de celles-ci.

Dès la publication de l'avis de publicité, le cahier des charges valant règlement de la consultation ainsi que ses annexes seront mis à disposition des candidats, par voie électronique, de manière libre, complète et gratuite.

Les candidats disposeront d'un délai de 30 jours minimum à compter de l'envoi à la publication de cet avis pour remettre leurs candidatures et offres sur la plateforme de dématérialisation https://marches-publics.info/.

2. **Organisation de la consultation :**

La consultation se déroulera en un temps de remise des candidatures et des offres par les candidats intéressés.

Examen des candidatures :

La communauté de communes examinera les candidatures sur la base des capacités et aptitudes du candidat à mener une telle opération ainsi qu'au vu de ses références.

Examen des offres :

Les propositions reçues seront examinées par la Commission d'appel d'offres, désignée à cet effet par le Conseil communautaire, au regard des critères suivants :

1. **Critère financier 50%**

Pertinence, cohérence et qualité de la proposition financière. Ce critère sera examiné à partir des éléments d'appréciation suivants :

- Réalisme/Solidité du bilan financier prévisionnel de l'opération au regard du programme et du montage opérationnel retenu
- Cohérence du bilan d'aménagement et du financement de l'opération
- Rémunération et marge de l'aménageur

2. **Critère technique 40%**

Ce critère sera examiné à partir des éléments d'appréciation suivants :

- Pertinence de la méthodologie de travail et de communication avec la collectivité (suivi administratif et points réguliers …)
- Pertinence et Cohérence de la méthodologie déployée de la phase d'acquisition des fonciers jusqu'à la conception et la réalisation de l'opération d'aménagement au regard des objectifs poursuivis,
- Modalités de contrôle de la collectivité sur la commercialisation des droits à construire
- Modalités de suivi et évaluation de l'atteinte des objectifs poursuivis
- Calendrier prévisionnel de l'opération

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20241210-2024-155-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

3. **Qualité des propositions en matière de développement durable 10 %**
   Ce critère sera examiné à partir des éléments d'appréciation suivants :
   - Modalités/Méthodologie envisagée(s)
   - Niveau – Qualité des engagements pris pour insérer l'opération dans un projet vertueux en matière de développement durable, préservation de l'environnement, préservation de la biodiversité, sobriété et d'efficacité énergétique - Clarté de la méthodologie proposée à cet effet.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- De lancer au cours du 1er trimestre 2025, la procédure de consultation selon les modalités évoquées précédemment, en vue de de l'attribution de la concession d'aménagement portant sur l'aménagement de la ZAC à vocation économique, correspondant à l'extension de la ZA la Mountagnotte à Biscarrosse,

- De valider les modalités de publicité, d'organisation et de mise en concurrence de la consultation, telles que sus exposées,

- D'inscrire le budget nécessaire à cette opération,

- D'autoriser la Présidente à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que dessus
Et ont signé au registre les membres présents
Pour copie conforme, le 10 décembre 2024

La Présidente,

Communauté de Communes des Grands Lacs ★ PARENTIS-EN-BORN ★

Françoise DOUSTE

Document exécutoire à compter du : 10/12/2024
Transmis en Préfecture le : 20/12/2024
Affiché le : 20/12/2024
à Parentis-en-Born, le : 20/12/2024

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20241210-2024-155-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024