

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 26 février 2024**  
~~~~~

**CHOIX DU CONCESSIONNAIRE DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ LA CROIX
TRANCHE 2 HABITAT - ECOQUARTIER ET APPROBATION DU TRAITÉ DE CONCESSION.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 26 février 2024 à 18h00 en Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de Monsieur Philippe SALASC, premier Vice-président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 15 février 2024.

Étaient présents ou
représentés

M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Christine DEBEAUCE, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Xavier PEYRAUD, M. Robert SIEGEL, M. Pascal DELIEUZE, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, M. Henry MARTINEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Philippe LASSALVY, M. Thibaut BARRAL, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Pierre ANCIAN suppléant de M. Christian VILOING, M. Pascal THEVENIAUD suppléant de M. Gregory BRO, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Jean-François SOTO à M. Olivier SERVEL, Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, Mme Chantal DUMAS à Mme Roxane MARC, Mme Christine SANCHEZ à M. Yannick VERNIERES, Mme Martine LABEUR à Mme Christine DEBEAUCE, M. Marcel CHRISTOL à Mme Marie-Hélène SANCHEZ, Mme Martine BONNET à Mme Béatrice FERNANDO.

Absents

M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25 Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ	Présents : 39	Votants : 46	Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 1 Ne prend pas part : 0
------------------------------------------------------------	---------------	--------------	--------------------------------------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le Code de la commande publique ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles R 300-4 à R 300-9 ;

VU le règlement de la consultation pour l'attribution de la concession d'aménagement Eco-Quartier de la Croix à Gignac – Tranche 2 de la zone d'aménagement concerté de la CROIX ;

VU l'avis figurant dans le procès-verbal de la commission prévue par l'article R 300-9 du Code de l'urbanisme du 27 novembre 2023 ;

VU le rapport justifiant du classement des offres et du choix de la société GGL AMENAGEMENT ;

VU le rapport du Président ;

VU le projet de traité de concession et ses annexes signé par la société GGL AMENAGEMENT ;

CONSIDERANT que la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) a lancé une consultation pour l'attribution de la concession d'aménagement Eco-Quartier de la Croix à Gignac – Tranche 2 de la Zone d'Aménagement Concerté de la CROIX,

CONSIDERANT que le nombre total de plis reçus était de 6 candidatures, dont 6 transmissions électroniques,

CONSIDERANT que lors de sa séance du 10 juillet 2023, la commission ad'hoc prévue par l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, décidait d'admettre 3 candidatures à présenter une offre,

CONSIDERANT que suite à la notification du dossier de consultation des entreprises, 2 offres ont été enregistrées : GGL AMENAGEMENT et FDI HABITAT,

CONSIDERANT que le 27 novembre 2023, la commission ad'hoc a émis son avis et proposé de n'engager des discussions qu'avec le candidat GGL AMENAGEMENT,

CONSIDERANT que le Président, au regard de cet avis, a décidé d'engager des discussions avec le candidat GGL AMENAGEMENT,

CONSIDERANT que les discussions ont porté sur les demandes de modifications des éléments non intangibles du traité de concession,

CONSIDERANT qu'au vu de l'issue de ces discussions et des modifications apportées, le Président a décidé de saisir le Conseil communautaire auquel il propose de choisir comme concessionnaire de la concession d'aménagement Eco-Quartier de la Croix à Gignac – Tranche 2 de la zone d'aménagement concerté de la CROIX le candidat GGL AMENAGEMENT et d'approuver le traité de concession,

CONSIDERANT le classement des offres opéré en application de l'article R.314-6 du code de la Commande publique disposant que les offres doivent être classées par ordre décroissant sur la base des critères prévus dans le règlement de consultation, d'une part, et, que l'offre la mieux classée doit être retenue, d'autre part,

CONSIDERANT qu'au regard des trois critères hiérarchisés figurant dans le règlement de la consultation, le classement proposé est présenté en annexe,

CONDIDERANT que l'économie générale du traité de concession est celle figurant ci-dessous :

- Nature du contrat : Concession d'aménagement au sens de l'article R 300-4 du Code de l'urbanisme (le concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération).
- Titulaire : La Société GGL AMENAGEMENT
- Durée : 10 ans.
- Objet : l'aménagement et l'équipement de l'Ecoquartier de la Croix, située sur le territoire de la commune de GIGNAC, se présentant comme la tranche 2 de la ZAC de la Croix.
- Obligations à charge de l'aménageur :
 - ✓ Acquérir le foncier à l'amiable, et éventuellement, par voie de préemption, à l'exception d'une emprise de 1 400 m² non viabilisé propriété de la CCVH et conservée aux fins de réalisation d'un équipement public sous maîtrise d'ouvrage de la CCVH (ce poste est évalué à 3 626 663 HT € dans le bilan financier prévisionnel).
 - ✓ Conduire les études nécessaires à la réalisation du projet et à la constitution des demandes d'autorisations administratives, suivre la procédure d'obtention de ces dernières (ce poste est évalué à 322 500 € HT dans le bilan financier prévisionnel et 70 000 € HT pour la mission Ecoquartier).
 - ✓ Réaliser sous sa propre maîtrise d'ouvrage les travaux d'infrastructures à l'intérieur du périmètre de la concession (ce poste est évalué à 230 000 € HT pour les travaux préparatoires + 2 260 000 € HT pour les travaux d'aménagements dans le bilan financier prévisionnel).
 - ✓ Assumer tous les frais d'assurances, de commercialisation et de communication liés à l'opération
 - ✓ Céder les lots viabilisés de terrain à bâtir pour réaliser le programme global de construction qui sera définitivement arrêté dans le dossier de réalisation de la tranche 2 de la ZAC de la Croix ;
 - ✓ Fournir une garantie financière d'achèvement des travaux par tranche.

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés avec une abstention,

- de classer les offres pour la concession d'aménagement relatives à la concession de l'Ecoquartier de la ZAC LA CROIX à Gignac dans l'ordre décroissant suivant :

1. GGL AMENAGEMENT

2. FDI HABITAT

- d'approuver le choix de la société GGL AMENAGEMENT comme concessionnaire de la concession de l'Ecoquartier de la ZAC LA CROIX à Gignac,

- d'approuver le traité de concession signé par la société GGL AMENAGEMENT figurant en annexe,

- d'autoriser Monsieur le Président à signer le traité de concession avec la société GGL AMENAGEMENT et tout document ou acte relatif à ce dossier dès que la présente délibération sera rendue exécutoire,

- de préciser que la présente délibération et les pièces s'y rattachant seront transmises au Préfet de l'Hérault, affichées au siège de la communauté de communes pendant un mois et mises à disposition sur le site internet de la communauté de communes.

Transmission au Représentant de l'État N° 3421

Publication le 27 février 2024

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 27 février 2024

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20240226-16131-DE-1-1

Auteur de l'acte : Philippe SALASC, Vice-président de la
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Vice-président de la communauté de
communes



Philippe SALASC
Secrétaire de séance



Marie-Hélène SANCHEZ



RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE CHOIX DU CONCESSIONNAIRE

**Procédure de concession de
l'écoquartier de ZAC la croix a Gignac**

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HERAULT

SOMMAIRE

I. CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE	2
A. Contexte et lancement de la procédure	2
B. Sélection des candidatures	4
C. Sélection des candidatures	5
D. Analyse des offres :	5
E. Rappel du déroulement des négociations.....	7
II. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU CONTRAT	7
III. LES MOTIFS DU CHOIX DU CONCESSIONNAIRE.....	8
IV. CHOIX DE L'OFFRE RETENUE	16
V. ANNEXES.....	16

I. CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

A. Contexte et lancement de la procédure

Depuis 2007, la communauté de commune vallée de l'Hérault porte la réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) La Croix, projet mixte et structurant à l'échelle intercommunale, conformément à ses compétences et couvrant une surface de 27,5 hectares en entrée de ville de Gignac.

Le périmètre a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 11 juillet 2012 et prorogé par arrêté préfectoral du 26 juin 2017. Il permet la réalisation d'un projet urbain mixte avec installation d'activités commerciales et artisanales, de logements, de bureaux, ainsi que la construction d'équipements publics et l'aménagement d'espaces verts et espaces publics.

Le dossier de création de la ZAC La Croix approuvé le 6 octobre 2008 a été modifié le 18 avril 2011. Il prévoit sa réalisation en régie et en plusieurs tranches correspondant à un découpage fonctionnel et opérationnel :

- La tranche 1 comprend la création du quartier de services et de commerces « COSMO » comprenant le réaménagement de l'avenue Mendès France, la construction de l'esplanade commerciale, du premier et second îlot commercial et la construction de surfaces commerciales au sud de l'Avenue de Lodève. Elle comprend également les emprises prévues pour la réalisation du Pôle d'échange multimodal, du pôle Santé et ses espaces publics connexes (parkings, aménagements paysagers...). Le périmètre de la tranche 1 représente environ 10 hectares.
- La tranche 2 couvre le périmètre de l'EcoQuartier, à savoir un quartier à vocation d'habitat au nord de l'Avenue de Lodève. Il est classé en zone 2AUZ2 au PLU de Gignac dont la surface est d'environ 4ha.
- La tranche 3 correspond à une extension de la partie réservée aux activités économiques et la création d'un parc urbain des berges de l'Hérault. Il est classé en zone 2AUZ3 au PLU de Gignac.

Les travaux d'aménagement de la tranche 1 sont finalisés, ils ont été réalisés en régie.

Aujourd'hui la communauté de communes souhaite poursuivre l'aménagement de la ZAC la CROIX en engageant la tranche 2 sous la forme d'un écoquartier, réalisée sous la forme de la présente concession d'aménagement.

La procédure de choix du concessionnaire a été opérée sous la forme d'une procédure de passation d'une concession d'aménagement conformément aux dispositions des articles R. 300-4 à R 300-9 du Code de l'urbanisme et du code de la commande publique.

// Les objectifs de l'opération

Le projet porte sur un périmètre de 3,8 hectares au sein de la ZAC. Sa vocation est à dominante d'habitat et d'équipement.

Ce nouveau quartier à vocation résidentielle est central. L'objectif est de développer un Ecoquartier exemplaire à l'échelle de la vallée de l'Hérault ayant pour vocation de répondre aux enjeux clés d'un « quartier durable » adapté au contexte local de petite ville méditerranéenne.

Le projet s'inscrit dans le cadre de la démarche de Labellisation nationale EcoQuartier porté par le Ministère de la Transition écologique conformément à la délibération de la communauté de communes du 9 juillet 2018.

Les objectifs de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et de la commune de Gignac reposent sur la volonté de créer un véritable lieu de vie, en finalisation de l'urbanisation de cette vaste dent-creuse dans un souci d'insertion urbaine, paysagère et d'exemplarité en matière de modes d'habiter sur le territoire.

L'articulation de ce quartier avec le tissu urbain existant est fondamentale.

Le parti d'aménagement et le programme de l'Ecoquartier doivent répondre aux besoins du territoire et aux attentes exprimées par les habitants lors de la concertation à savoir :

- Développer la présence de la nature et en faciliter l'accès,
- Développer le lien social,
- Conserver un « esprit Village »,
- Développer les cheminements piétons et l'utilisation du vélo.

Les objectifs opérationnels

- *Répondre aux besoins en logements du territoire et offrir une variété d'habitats*
- *Réduire l'empreinte énergétique et carbone du futur quartier*
- *Concevoir un quartier ouvert sur la ville favorisant le lien social*
- *Mettre en valeur la qualité du cadre de vie et l'appuyer sur une mise en valeur du grand paysage, de l'architecture et d'une présence forte de la nature au sein du quartier*
- *Favoriser la place de la nature, offrir une fonction écologique forte au quartier*
- *Déployer une gestion alternative des eaux pluviales*
- *Un quartier apaisé et bien connecté*

Le parti général d'aménagement devra répondre à la volonté de création d'un quartier bénéficiant d'une mixité sociale et intergénérationnelle, présentant une variété de formes et de typologies de logements et offrant un soin tout particulier à la qualité des espaces publics comme privés. L'objectif est de créer un quartier apaisé, préservés des nuisances et dotés d'espaces publics et privatifs supports d'usages collectifs, d'appropriation par les habitants et de « bien vivre ensemble ».

2/ Les orientations programmatiques

Le programme de l'écoquartier comporte :

- La création d'environ 223 logements (entre 15 000m² et 22 000m² de SDP),
- La production d'une mixité de formes et de typologies, dans le respect des dispositions du Programme Local de l'Habitat qui fixe un minimum de 30% logements locatifs sociaux (habitat en accession libre, locatif libre, locatif social, de l'individuel à l'intergénérationnel avec de l'habitat individuel, individuel dense, intermédiaire et collectif),
- La création d'espaces publics et partagés généreux favorisant le lien social. Les espaces publics devront être végétalisés, perméables et supports d'usages et fonctions variées,
- L'aménagement d'une crèche intercommunale portée par la CCVH,
- La promotion d'une qualité architecturale et urbaine forte, traduisant l'esprit « village » et les exigences de performance énergétique (RE2020...),
- La priorité donnée aux modes actifs et un stationnement des véhicules géré à l'îlot et/ou à la parcelle et des parkings visiteurs,
- Une maîtrise forte de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols,
- Une dimension écologique (biodiversité) et une performance environnementale dans les modes constructifs et de gestion des espaces,
- La réduction des risques et des nuisances,
- Une concertation des gestionnaires et des usagers, une association des habitants.

Par délibération n°3175 du 22 mai 2023 la CCVH a modifié le mode de réalisation de la tranche 2 de la ZAC La Croix au profit d'une concession d'aménagement.

Par délibération n°3176 du 22 mai 2023, le conseil communautaire a approuvé le cahier des charges de l'écoquartier et les caractéristiques principales de l'opération,

Par délibération n°3177 du 22 mai 2023, la CCVH a autorisé la publication de l'avis d'appel public à la concurrence définissant les besoins et permettant de lancer la procédure conformément aux dispositions des articles R 300-4 à R 300-9 du Code de l'urbanisme et du code de la commande publique.

Par délibération n°3178 du 22 mai 2023, la CCVH a désigné la commission spécifique à la concession et la personne habilitée.

Ainsi, la communauté de communes Vallée de l'Hérault a lancé une consultation pour l'attribution de la concession d'aménagement Eco-Quartier de la Croix à Gignac – Tranche 2 de la zone d'aménagement concerté de la CROIX et un avis public a été publié au BOAMP, MONITEUR DES TRAVAUX PUBLICS et sur MARCHES OLINE entre le 28 et le 29 mai 2023 invitant les candidats à présenter leur candidature au plus tard le 28 juin 2023.

B. Sélection des candidatures

Le nombre total de plis reçus était de 6 candidatures, dont 6 transmissions électroniques.

Lors de sa séance du 10 juillet 2023, la commission ad'hoc prévue par l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, proposait d'admettre 3 candidats à présenter une offre.

- GGL AMENAGEMENT
- FDI HABITAT
- ANGELOTTI

C. Sélection des candidatures

Par transmission électronique du 12 juillet 2023, le dossier de consultation des entreprises était notifié aux 3 candidats retenus.

Les candidats étaient informés des modalités permettant d'obtenir tout renseignement complémentaire.

Aucune demande de renseignement complémentaire n'était réceptionnée.

La date limite de remise des offres était fixée au 6 octobre 2023 à 12h.

D. Analyse des offres :

Suite à la notification du dossier de consultation des entreprises, 2 offres ont été enregistrées :

- GGL AMENAGEMENT
- FDI HABITAT

La société ANGELOTTI par courrier en date du 5 octobre 2023 annonçait renoncer à présenter une offre en raison de sa charge actuelle de travail.

Dans le cadre de la consultation, les critères de jugement des offres, hiérarchisés par ordre décroissant d'importance, étant prévus à l'article 5 du règlement de la consultation de la manière suivante :

I. Méthodologie et appréhension du projet

I.1/ La qualité de la méthodologie proposée pour la conduite du projet appréciée au regard de la qualité de la note méthodologique. Celle-ci visera à expliquer l'appréhension de la conduite du projet et des modalités de réalisation de l'opération, en particulier au regard de la thématique « écoquartier » et des éléments suivants :

- a) L'organisation pour assurer l'ensemble des missions de la concession d'aménagement (méthodes d'exécution de la concession, c'est-à-dire d'acquisition, d'aménagement, de pilotage, de commercialisation/cession et recherche de l'équilibre contractuel de la concession)*
- b) L'organisation des qualifications et de l'expérience de l'équipe dédiée. Le document décrira les moyens humains mobilisés pour mettre en œuvre cette organisation sur la durée de la concession. A ce titre, le candidat devra fournir un organigramme faisant apparaître de façon distincte l'équipe interne au concessionnaire et les intervenants extérieurs qu'il souhaiterait mobiliser, ainsi que l'indication des profils des personnels dédiés (titres d'études et/ou les expériences professionnelles, missions de chacun, etc.)*
- c) La capacité du candidat à intégrer les demandes complémentaires liées à la conduite d'opération (études pré-opérationnelles complémentaires, proposition de coordination avec les concessionnaires canal de Gignac, électricité...)*
- d) Les modalités pour assurer l'association de la COMMUNAUTE DE COMMUNES sur l'avancement de l'opération et dans l'élaboration des projets des constructeurs ;*
- e) Les outils à mettre en place pour assurer la participation avec le public tout au long de la réalisation de l'opération ;*
- f) La philosophie d'un éco quartier, les moyens mis en œuvre par le candidat pour répondre aux objectifs du concédant et une proposition méthodologique d'évaluation du projet au regard du référentiel EcoQuartier.*
- g) L'organisation des appels à projets pour que la COMMUNAUTE DE COMMUNES puisse obtenir des opérations immobilières plus qualitatives, audacieuses, mieux adaptées aux attentes sociales et échelonnées dans le temps.*

1.2/ La qualité de la compréhension du projet et des intentions d'aménagement appréciées au regard des contraintes, enjeux et du programme définis en annexe 1. Une attention particulière sera notamment portée au respect du programme et également sur :

- a) La capacité à créer une forme urbaine et une mixité de logements selon une typologie innovante, favorisant les parcours résidentiels et permettant de repenser les modes d'habiter ;
- b) Au développement de la présence de la nature et son accès (limiter l'imperméabilisation des sols, accueillir la biodiversité, valoriser la présence de l'eau...)
- c) A la conservation de l'esprit village et le développement du lien social et intergénérationnel ;
- d) A la valorisation de l'identité paysagère, architecturale et environnementale du secteur ;
- e) Aux différentes fonctions de l'espace vert central, lieu de vie et d'interaction, de poumon vert de la ville et de rétention des eaux pluviales.
- f) Aux modalités de liaison avec les quartiers périphériques et le centre-ville (développement vélos et cheminement piétons, lien avec le cœur de ville...)
- g) A la prise en compte des enjeux liés à la sobriété énergétique (stratégie bas carbone, performance énergétique des bâtiments, bioclimatisme, confort d'été, matériaux locaux,...)
- h) Aux prescriptions architecturales proposées pour les futures constructions.
- i) A la qualité du mobilier urbain ;
- j) A la prise en compte locale des grands enjeux globaux (épuisement des ressources naturelles, préservation de la biodiversité, changement climatique, ...)
- k) A la réponse aux enjeux locaux à différentes échelles : emploi, mixité sociale, mobilité, éducation, culture, ...
- l) A la prise en compte de la satisfaction des attentes des habitants et des usagers et améliorer le cadre de vie : réduction des nuisances, qualité globale (environnementale, urbaine, architecturale) des bâtiments et des espaces publics. Ce dernier point étant pour nous une condition sine qua non de la réussite du quartier.
- m) A la pertinence et la cohérence de l'organisation des missions, du phasage des appels à projets et du déploiement de l'offre de logements, visant à garantir une offre diversifiée échelonnée dans le temps.

Le futur quartier recoupe un très grand nombre de thématiques. La note devra détailler les engagements, les démarches qu'il compte mettre en œuvre ainsi que les moyens mobilisés pour développer une approche transversale, concernant à la fois la démarche de projet, la gouvernance et les objectifs poursuivis.

2. Le planning prévisionnel

La qualité du planning prévisionnel général du déroulement de l'opération en particulier au regard de l'acquisition du foncier tant de la COMMUNAUTE DE COMMUNES que des propriétaires privés et des modalités d'organisation pour mener à bien les missions. L'échéancier sera établi pour la durée de la concession, en tenant compte de toutes les contraintes exposées dans le présent règlement et ses annexes.

3. Le bilan financier prévisionnel La qualité et la pertinence du bilan financier seront appréciées notamment au regard :

- Des justifications des dépenses, notamment le coût d'acquisition du foncier, le coût des travaux et les frais financiers.
- D'une justification des recettes et de la grille des prix de vente, notamment du prix des logements ou lots en accession abordable.
- Des garanties offertes pour assurer le risque financier de la mission d'aménagement jusqu'à la fin de l'opération.

Le 27 novembre 2023, la commission ad'hoc a émis son avis et proposé de classer les offres dans l'ordre décroissant suivant :

1. GGL AMENAGEMENT
2. FDI HABITAT

Elle a proposé de n'engager des discussions qu'avec le candidat GGL AMENAGEMENT.

E. Rappel du déroulement des négociations

Le Président, au regard de cet avis, a décidé d'engager des discussions avec le candidat GGL AMENAGEMENT.

Une réunion de négociation s'est tenue le lundi 22 janvier 2023.

Les discussions ont porté sur les demandes de modifications des éléments non intangibles du traité de concession et notamment sur :

- Le champ d'application des clauses de réexamen ;
- Précisions en cas de mise en œuvre du droit de délaissement ;
- Le transfert des espaces et équipements communs à la CCVH par tranches ;
- Précisions des garanties du concessionnaire pour le contenu des contrats conclus par le concessionnaire avec les tiers ;
- Modalités de calcul de l'indemnité en cas de rachat de la concession ;

Le candidat a remis son offre finale le 2 février 2024 intégrant les éléments ayant fait l'objet des discussions sur les points ci-dessus.

II. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU CONTRAT

- Nature du contrat : Concession d'aménagement au sens de l'article R 300-4 du Code de l'urbanisme (le concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération).
- Titulaire : La Société GGL AMENAGEMENT
- Durée : 10 ans.
- Objet : l'aménagement et l'équipement de l'Ecoquartier de la Croix, située sur le territoire de la commune de GIGNAC, se présentant comme la tranche 2 de la ZAC de la Croix.
- Obligations à charge de l'aménageur :
 - ✓ Acquérir le foncier à l'amiable, et éventuellement, par voie de préemption, à l'exception d'une emprise de 1 400 m² non viabilisé propriété de la CCVH et conservée aux fins de réalisation d'un équipement public sous maîtrise d'ouvrage de la CCVH (ce poste est évalué à 3 626 663 HT € dans le bilan financier prévisionnel).

- ✓ Conduire les études nécessaires à la réalisation du projet et à la constitution des demandes d'autorisations administratives, suivre la procédure d'obtention de ces dernières (ce poste est évalué à 322 500 € HT dans le bilan financier prévisionnel et 70 000 € HT pour la mission Ecoquartier).
- ✓ Réaliser sous sa propre maîtrise d'ouvrage les travaux d'infrastructures à l'intérieur du périmètre de la concession (ce poste est évalué à 230 000 € HT pour les travaux préparatoires + 2 260 000 € HT pour les travaux d'aménagements dans le bilan financier prévisionnel).
- ✓ Assumer tous les frais d'assurances, de commercialisation et de communication liés à l'opération
- ✓ Céder les lots viabilisés de terrain à bâtir pour réaliser le programme global de construction qui sera définitivement arrêté dans le dossier de réalisation de la tranche 2 de la ZAC de la Croix ;
- ✓ Fournir une garantie financière d'achèvement des travaux par tranche.

III. LES MOTIFS DU CHOIX DU CONCESSIONNAIRE

Il est rappelé qu'en application R.3124-6 du code de la commande publique, les offres doivent être classées par ordre décroissant sur la base des critères prévus dans le règlement de consultation, d'une part, et, l'offre la mieux classée doit être retenue, d'autre part.

Les critères d'attribution ont été fixés par ordre décroissant d'importance.

Au regard des trois critères hiérarchisés figurant dans le règlement de la consultation, le classement proposé est le suivant :

PREMIER CRITERE : METHODOLOGIE ET APPREHENSION DU PROJET

➤ Qualité de la méthodologie

OFFRE GGL AMENAGEMENT

critères	proposition	avis
Organisation pour assurer l'ensemble des missions	<p><u>Pilotage</u>: gouvernance de projet : COPIL/COTECH/ ateliers de projet (groupe de travail en co-conception). Composition des instances et leurs missions sont détaillées précisément. Rencontre et association services de l'Etat dès le démarrage</p> <p>Échange sur les rétrocessions avec les concessionnaires dès l'amont.</p> <p><u>Études et autorisations</u>: contraintes et obligations intégrées</p> <p><u>Acquisition</u>: foncier CCVH dernier délai 31 décembre 2025, datons pour les privés.</p> <p>Propositions de modalités d'acquisition adaptées (datons possibles – obligations de faire)</p> <p><u>Aménagement</u>: pas de difficulté technique apparentes, travail sur les nuisances sur le voisinage, 3 tranches temporelles sur 5 ans pour le chantier, forte coordination concessionnaires et mairie.</p> <p><u>Commercialisation</u>: équipe spécifique et méthode adaptée, forte communication</p> <p>Rétrocession: carnet de suivi et entretien avec prescriptions. Rétrocession par tranche des espaces publics. La rétrocession du foncier et de l'ensemble des équipements des coulées vertes interviendra après l'achèvement des travaux de la dernière tranche.</p> <p><u>Équilibre contractuel</u>: raisonnement en coût global pour la gestion des espaces publics</p>	<p>Gouvernance et modalités d'association très satisfaisante</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phase projet COPIL 1X/mois et COTECH & ateliers de projets tous les 15 jours - Phase réalisation: copil 1 par trimestre, cotech 1 par mois <p>Modalités d'association du COPIL et COTECH intègrent les priorités du concédant. (p.9)</p> <p>Conduite de projet cohérente et adaptée aux enjeux du projet</p> <p>Équipe projet présente sur le terrain à Gignac (bureaux locaux), notoriété du groupe pour la commercialisation, expérience en commercialisation Ecoquartier</p> <p>Proposition cohérente: Rétrocession par tranche des voiries et trottoirs d'interface et rétrocession en fin d'opération pour la coulée verte</p>
Organisation des qualifications et de l'expérience de l'équipe Moyens humains dédiés à l'opération Organigramme équipes interne et externe	<p>Phase conception: mobilisation de toute l'équipe pluridisciplinaire</p> <p>Phase commercialisation: 2 personnes ciblées, 1 agence en local à Gignac</p> <p>Équipe projet interne pluridisciplinaire justifiée</p> <p>Organigramme interne et externe justifié et toutes les compétences sont réunies</p> <p>Interlocuteurs en binôme: J-Roch Mirabel et A. Saunier</p>	<p>Très satisfaisante</p> <p>CV complets, expérience justifiée et équipe détaillée à 1 bon niveau de suivi.</p> <p>À l'écoute des besoins de l'opération, de la CCVH et de la Commune.</p>
Capacité à intégrer les demandes complémentaires liées à l'opération (études, coordination concessionnaires...)	<p>Réalisations des études techniques et opérationnelles, réunions amont + ateliers des projets, dossier de réalisation + permis d'aménager intégré.</p> <p>p.15 > des adaptations techniques éventuelles seront envisagées si nécessaires et sur la base d'études et de justifications.</p>	<p>Très satisfaisante</p>
Modalités d'association de la CCVH sur l'opération et les projets des constructeurs	<p>Gouvernance COPIL/COTECH, les choix stratégiques sont pris en compte avec la CCVH.</p> <p>Désignation de la Moe, atelier de co-conception, réunions de travail régulières, avis sur les cahiers des charges logements abordables, macro-lots, choix d'aménagements paysagers, démarche écoquartier. (CCCT, CPAEP), montage opérationnel du détachement de la crèche.</p> <p>Choix des projets immobiliers sur les macro-lots (audition des candidats),</p> <p>Remise annuelle des comptes-rendus d'exécution de la concession.</p>	<p>Très satisfaisante, attention aux confusions avec la mairie et son rôle. Toutes les étapes sont conduites avec la CCVH + la mairie.</p>

critères	proposition	avis
Outils participation du public	<p>Réunions publiques dont 1 à la désignation de l'aménageur</p> <p>Plan de communication déterminé avec la CCVH: coms ciblées (riverains, futurs habitants), com large en phase de commercialisation, inauguration, supports réalisés par GGL, charte chantier vert, lettre d'information,</p> <p>Ateliers en phase conception</p> <p>Accompagnement CCVH + commune pour les procédures réglementaires à enquête publique</p> <p>Site web participatif pour permettre aux habitants de proposer des actions</p>	<p>Satisfaisante:</p> <p>Ateliers en phase conception à déterminer avec la CCVH</p> <p>Site web pour la vie du quartier et de l'opération</p> <p>Plan de communication et outils fournis</p> <p>Réunions publiques</p> <p>Propositions restent à préciser en terme de volumes et de temps passés.</p>
Démarche éco quartier et moyens mis en œuvre	<p>Nouveau référentiel intégré</p> <p>Audit et actualisation du référentiel sur la base d'un échange avec la commune et la CCVH, propositions de l'aménageur pour optimiser les orientations. REX au territoire.</p> <p>Enjeux prioritaires de l'opération sont reprises.</p> <p>Poursuite du processus de concertation amorcé par la CCVH</p> <p>Proposition labellisation QDO = quartier durable Occitanie</p> <p>Charte chantier vert interne proposée</p> <p>Proposition de certification, les performances pour les constructions elles-mêmes, notamment sous la forme de processus BDO</p> <p>Bâtiments Durables Occitanie</p>	<p>Les priorités données à l'écoquartier sont comprises.</p> <p>Enjeux d'actualisation bien compris</p> <p>La question de l'évaluation et du suivi écoquartier n'est pas précisé au dossier.</p> <p>Prise en compte de la Charte Chantier Vert et proposition formalisée de méthodologie acceptable</p> <p>Pas d'indication sur la conduite</p> <p>Proposition QDO très pertinente</p> <p>Réponse contextualisée pertinente pour chaque</p> <p>Volonté d'adaptation locale bien retrancrite</p> <p>Démarche de concertation à cadrer, proposition d'outils faite</p> <p>Coût global: approché de manière succincte sous l'angle de l'évaluation</p> <p>Système d'évaluation continue de l'opération</p>
Organisation des appels à projet pour parvenir à des opérations immobilières de qualité	<p>Cadragre CPAEP et CCCT et démarche BDO argent</p> <p>Association du copil aux choix</p>	<p>Approche suffisante mais succincte</p> <p>Question à éclaircir : accompagnement de l'architecte urbaniste de la ZAC jusqu'à la conformité</p> <p>Intégration de la charte propre n'est pas précisé.</p>

OFFRE FDI HABITAT

critères	proposition	avis
Organisation pour assurer l'ensemble des missions	<u>Pilotage</u> : gouvernance de projet : COPIL Échange sur les rétrocessions avec les concessionnaires dès l'amont. <u>Études et autorisations</u> : contraintes et obligations intégrées <u>Acquisition</u> : foncier CCVH dernier délai 31 juillet 2026. Pas de propositions de modalités d'acquisition adaptées spécifiées. <u>Aménagement</u> : 1 tranches temporelle sur 5 ans pour le chantier <u>Commercialisation</u> : équipe spécifique et méthode adaptée, forte communication <u>Rétrocession</u> : complète à la fin de l'opération <u>Équilibre contractuel</u> : raisonnement en coût global pour la gestion des espaces publics	Gouvernance et modalités d'association simplifiée et peu détaillées. Modalités d'association du COPIL sont insuffisamment explicitées dans le dossier. Conduite de projet cohérente et adaptée aux enjeux du projet, peu de détail sur les modalités d'association du COPIL et sur ses objectifs. Notoriété du groupe pour la commercialisation
Organisation des qualifications et de l'expérience de l'équipe Moyens humains dédiés à l'opération Organigramme équipes interne et externe	Phase conception: mobilisation de toute l'équipe pluridisciplinaire, équipe de Moe définie NAOS groupe SIRIUS Phase commercialisation: 3 personnes ciblées, 1 agence en local à Gignac Équipe projet interne pluridisciplinaire justifiée Organigramme interne et externe justifié et toutes les compétences sont réunies Interlocuteurs chez FDI sont bien identifiés: directeur Général M. Massot et Directeur dév. Immobilier F. Andrieux	Satisfaisante CV complets, expérience justifiée et équipe de direction présentée. Absence de choix pour l'architecte-urbaniste: SIRIUS/NAOS
Capacité à intégrer les demandes complémentaires liées à l'opération (études, coordination concessionnaires...)	Non détaillé	insuffisant
Modalités d'association de la CCVH sur l'opération et les projets des constructeurs	Gouvernance COPIL/COTECH, les choix stratégiques sont pris en compte avec la CCVH. Désignation de la Moe, déjà faite Coopération forte sur les différentes phases	Très satisfaisante, attention aux confusions avec la mairie et son rôle. Toutes les étapes sont conduites avec la CCVH + la mairie.

critères	proposition	avis
Outils participation du public	Non détaillé en terme d'organisation dans le temps (stratégie de concertation en phase projet, réalisation et habité), propositions d'accompagnement via la production des outils de communication, plateforme web et réunions publiques	Insuffisamment décrit au dossier. Pas de conduite de projet de concertation proposé, FDI se positionne en appui de la CCVH et non en pilote. Plan de communication et outils fournis Réunions publiques Propositions restent à définir
Démarche éco quartier et moyens mis en œuvre	Nouveau référentiel intégré Choix d'un maître d'œuvre expérimenté en habitat dense en milieu péri-urbain et rural Rappel des attentes CCVH> bien comprises Vision habitat inclusif Pour tous les macros-lots: Tendre vers le BDO niveau argent pour les bâtiments, appui aux projets qui candidatent au label NoWatt Remplissage et actualisation du référentiel écoquartier piloté par la CCVH, suivi de performance énergétique auprès des constructeurs Objectif neutralité carbone pour l'opération	Les priorités données à l'écoquartier sont comprises. Enjeux d'actualisation bien compris La question de l'évaluation et du suivi écoquartier n'est pas précisé au dossier. Prise en compte de la Charte Chantier Vert et proposition formalisée de méthodologie acceptable Pas d'indication sur la conduite Pas de démarche de concertation proposée, seulement des outils pour accompagner la CCVH Pas de pilotage de la démarche écoquartier réel ni de prise en charge de l'évaluation: insuffisant Coût global: approché de manière succincte sous l'angle du bâtiment et sensibilisation des habitants
Organisation des appels à projet pour parvenir à des opérations immobilières de qualité	Cadragre CPAEP et CCCT charte chantier propre Association du copil aux choix accompagnement des porteurs de projets jusqu'à la conformité	Approche suffisante mais succincte

➤ Qualité de la compréhension du projet et des intentions d'aménagement

OFFRE GGL AMENAGEMENT

critères	proposition	avis
La capacité à créer une forme urbaine et une mixité de logements selon une typologie innovante, favorisant les parcours résidentiels et permettant de repenser les modes d'habiter	Variante au programme initial : 70 logements sociaux (58 LLS + 12 PSU), 229 logements au total, 51 logements individuels (contre 50) Espaces communs inclusifs, résidence intergénérationnelle 58 logements, proposition de test du « beguinage »	Très satisfaisante Plus de logements abordables, innovation dans la proposition d'un habitat inclusif (beguinage)
développement de la présence de la nature et son accès fonctions de l'espace vert central, lieu de vie et d'interaction, de poumon vert de la ville et de rétention des eaux pluviales.	coulée verte au centre du projet afin d'affirmer son identité et son intégration à la commune et au territoire. Lieu de convivialité et de rencontre, proposition d'un kiosque. Végétalisation abondante, îlots de verdure, alignements d'arbres fruitiers, pergolas plantées, jardins sensoriels, parcours pédagogique avec 1 arboretum, éclairage économe et discret Matériaux perméables, bassins paysagers, noues... Zoom sur le canal de Gignac: matérialiser la présence du canal sur l'opération. Raccordements prévus. Propositions de cuves de récupérations des eaux pluviales, travail sur le recyclage des eaux grises.	Adapté à la demande de la CCVH, très satisfaisant et détaillé. Recherche d'appropriation du projet urbain et de la coulée verte comme support de projet
conservation de l'esprit village et le développement du lien social et intergénérationnel	Traitement des espaces publics - bourg du N d'heure, propositions de lieux de vivre-ensemble et démarche collective au travers du site internet	Très satisfaisante.
valorisation de l'identité paysagère, architecturale et environnementale du secteur. Qualité du mobilier urbain, prescriptions architecturales proposées pour les futures constructions	Constat et enjeux du site d'études bien décrits Label biodiversity	Satisfaisante, pas d'information sur le mobilier urbain
modalités de liaison avec les quartiers périphériques et le centre-ville	Traitement des interfaces avec les voiries périphériques, proposition d'un espace « résilient » d'événement, jardins partagés, noyau de greffe urbaine et ville du N d'heure.	Conforme programme pas de proposition variante
prise en compte des enjeux liés à la sobriété énergétique	Bioclimatisme, RE2020, espace de ressourcerie, étude de potentiel sur les ENR, bornes de recharges, travail dans le cadre des cahier des charges de cession de terrain et du CPAEP, maîtrise des apports de terre, emploi matériaux biosourcés, plan éclairage	Satisfaisant, pas d'engagement chiffré ou précis
prise en compte locale des grands enjeux globaux	Confort thermique du quartier, mobilité douce, économie d'eau, gestion des risques notamment de l'eau, biodiversité et réduction de la consommation d'eau, gestion de déchets. Simulation thermodynamique	Proposition conforme aux attentes

critères	proposition	avis
réponse aux enjeux locaux à différentes échelles : emploi, mixité sociale, mobilité, éducation, culture, ...	Stationnement en longitudinal du programme de constructions de maisons individuelles supprimé , parcs à vélos sécurisés, lieu de vivre ensemble , sport sur coulée verte Desserte des îlots d'habitation en zone partage 20km/h, choix des revêtements voies douces lors des études propositions innovantes et source de vivre ensemble	Proposition conforme aux attentes
prise en compte de la satisfaction des attentes des habitants et des usagers et améliorer le cadre de vie	Réduction des nuisances, modalités de concertation, Aire de jeux pour enfants inclusives et accessible, parcours de santé, jardins partagés, espaces culturels (kiosque modulable, théâtre de verdure, local pour la vie du quartier), végétalisation, mixité des formes d'habitat	Très satisfaisante
pertinence et la cohérence de l'organisation des missions, du phasage des appels à projets et du déploiement de l'offre de logements, visant à garantir une offre diversifiée échelonnée dans le temps.	Au lancement des études: cadrage des services de l'état et des sujets de rétrocession avec les services gestionnaires. 3 phases opérationnelles intégrant une mixité de logements et un traitement cohérent des espaces publics (livraison de la coulée vert en phase 1).	Compréhension des enjeux et contraintes phares de l'opération. L'organisation et les moyens mis en œuvre apparaissent adaptés et très satisfaisants. Rapport à la conduite des appels à projets insuffisamment détaillés

OFFRE FDI HABITAT

critères	proposition	avis
La capacité à créer une forme urbaine et une mixité de logements selon une typologie innovante, favorisant les parcours résidentiels et permettant de repenser les modes d'habiter	Conforme au programme initial. Approche sur la gestion des formes urbaines denses détaillée	Satisfaisante Attention: erreur dans la retranscription du nombre de logements sociaux (écrit 25% au lieu de 30%)
développement de la présence de la nature et son accès fonctions de l'espace vert central, lieu de vie et d'interaction, de poumon vert de la ville et de rétention des eaux pluviales.	Parc en prairie hydraulique et modérateur thermique, plantation adaptée, aménagements favorisant les conduites éco-citoyenne (jardin partagés, noues, zone tampon). Prescriptions végétales dans le CPAUEP, traitement des clôtures favorables à la biodiversité, mise en place d'aménagements favorables à la faune , pelouses sèches, noues, bosquets et taillis, cheminements en lévitiation	Adapté à la demande de la CCVH. Moyennement satisfaisait, peu de propositions appropriées
conservation de l'esprit village et le développement du lien social et intergénérationnel	Lien social: solutions inclusion dans l'habitat	Satisfaisante
valorisation de l'identité paysagère, architecturale et environnementale du secteur , Qualité du mobilier urbain, prescriptions architecturales proposées pour les futures constructions	Pas de présentation des enjeux paysagers, enjeu de prise en compte de l'épannelage évoqué. Enjeux de conception architecturale bien appréhendé avec principes de conception bioclimatique et ambiances végétales. Proposition de conforter l'identité simple et forte de la ZAC	Satisfaisante, mobilier urbain évoqué (robuste et adapté, sobre) Erreur sur l'approche de la densité (dossier évoque 11 logements/ha alors que l'on est à 150logements/ha)
modalités de liaison avec les quartiers périphériques et le centre-ville	Couture urbaine	Conforme programme pas de proposition variante
prise en compte des enjeux liés à la sobriété énergétique	Encouragement aux promoteurs –constructeurs de labellisation NoWatt Bioclimatisme, charte chantier propre, stratégie de collecte des déchets intégrée, compostage individuel dans les aménagements collectifs, réemploi (boîtes à livres et ateliers de réparation). Encourager la réutilisation de l'eau de pluie dans les opérations via les cahiers des charges Recherches de solutions de production d'EnR en autoconsommation pour le quartier. Proposition de créer un réseau d'approvisionnement collectif pour le quartier.	Satisfaisant
prise en compte locale des grands enjeux globaux	Confort thermique des logements et du quartier Proposition de neutralité carbone pour la zac la croix + gestion des eaux pluviales anticipant les épisodes extrêmes	Proposition conforme aux attentes Questionnement sur l'échelle de l'opération (pas la ZAC complète)

critères	proposition	avis
réponse aux enjeux locaux à différentes échelles : emploi, mixité sociale, mobilité, éducation, culture, ...	Mise en place de services innovants : kiosque, services de livraison avec des commerçants locaux Stationnements vélos intégrés sur l'espace public et sur chaque macro-lot	satisfaisant
prise en compte de la satisfaction des attentes des habitants et des usagers et améliorer le cadre de vie	Services de proximité innovants, kiosque, accès internet haut débit et hot-spot wi-fi, applications connectées type réseau social à l'échelle des opérations de construction pour faciliter l'accès aux services (conciergerie, économie d'énergie etc...)	satisfaisant
pertinence et la cohérence de l'organisation des missions, du phasage des appels à projets et du déploiement de l'offre de logements, visant à garantir une offre diversifiée échelonnée dans le temps.	1 tranche unique, non détaillé détail méthodologique du contenu du CPAUEP	Satisfaisant sur cet aspect

CLASSEMENT DES OFFRES AU REGARD DU PREMIER CRITERE

critères	GGL aménagement	FDI habitat
1. Méthodologie	1	2
1.1 qualité de la méthodologie	1	2
a) L'organisation pour assurer l'ensemble des missions de la concession d'aménagement	1	2
b) L'organisation des qualifications et de l'expérience de l'équipe dédiée	1	2
c) La capacité du candidat à intégrer les demandes complémentaires liées à la conduite d'opération	1	2
d) Les modalités pour assurer l'association de la CCVH sur l'avancement de l'opération et dans l'élaboration des projets des constructeurs	1	2
e) Les outils à mettre en place pour assurer la participation avec le public tout au long de la réalisation de l'opération	1	2
f) La philosophie d'un éco quartier, les moyens mis en œuvre par le candidat pour répondre aux objectifs du concédant et un proposition méthodologique d'évaluation du projet au regard du référentiel <u>EcoQuartier</u>	1	2
g) L'organisation des appels à projets	1	2
1.2 la qualité de la compréhension du projet et des intentions d'aménagement au regard des contraintes, enjeux et programme de l'opération.	1	2
a) La capacité à créer une forme urbaine et une mixité de logements selon une typologie innovante, favorisant les parcours résidentiels et permettant de repenser les modes d'habiter	2	1
b) le développement de la présence de la nature et son accès	1	2
c) la conservation de l'esprit village et le développement du lien social et intergénérationnel	1	2
d) la valorisation de l'identité paysagère, architecturale et environnementale	1	2
e) les différentes fonctions de l'espace vert central	1	2
f) Les modalités de liaison avec les quartiers périphériques et le centre-ville	2	1
g) La prise en compte des enjeux liés à la sobriété énergétique	1	
h) Les prescriptions architecturales proposées pour les futures constructions	2	1
i) La qualité du mobilier urbain	1	2
j) La prise en compte locale des grands enjeux globaux	1	2
k) La réponse aux enjeux locaux à différentes échelles : emploi, mixité sociale, mobilité, éducation, culture	1	2
l) La prise en compte de la satisfaction des attentes des habitants et des usagers et améliorer le cadre de vie : réduction des nuisances, qualité globale des bâtiments et des espaces publics. Ce dernier point étant pour nous une condition sine qua non de la réussite du quartier.	1	2
m) La pertinence et la cohérence de l'organisation des missions, du phasage des appels à projets et du déploiement de l'offre de logements, visant à garantir une offre diversifiée échelonnée dans le temps	1	2

DEUXIEME CRITERE : LE PLANNING PREVISIONNEL

OFFRE GGL AMENAGEMENT

critères	proposition	avis
Déroulé global de l'opération	10 ans	Conforme à la demande du concédant
Date d'acquisition du foncier CCVH	31 décembre 2025	Très satisfaisant
Date d'acquisition du foncier privé	Sous 24 mois	Très satisfaisant
Modalité d'organisation particulière	Tranches opérationnelles Commercialisation et phasage de rétrocession en 3 temps sur 5 ans	Livraisons et rétrocession par tranche Phasage en accord avec le principe d'une livraison échelonnée, équilibrée et diversifiée sur un temps relativement court (2026-2030 pour la commercialisation) et production des logements sociaux dès la T1, des logements abordables à chaque tranche.
Prise en compte des contraintes de l'opération	Pas de difficulté particulière sur cette opération identifiée Enjeux opérationnels et fonciers intégrés ou étudiés (absence DUP, autorisations, étude d'impact, porter à connaissance etc...)	Satisfaisante et suffisante

OFFRE FDI habitat

critères	proposition	avis
Déroulé global de l'opération	10 ans	Conforme à la demande du concédant
Date d'acquisition du foncier CCVH	31 Juillet 2026	Peu satisfaisant
Date d'acquisition du foncier privé	32 mois (environ juillet 2026)	peu satisfaisant
Modalité d'organisation particulière	1 tranche opérationnelle, une rétrocession à la fin de l'opération, choix du maître d'œuvre prédéfini	Compatible CCTP CCVH
Prise en compte des contraintes de l'opération	Contraintes foncières écartées (évaluation des domaines, datons, absence de DUP), Stratégie immobilière en livraison d'abord TAD en 2027 puis macro-lots	Manque de prise en compte des contraintes foncières et des coûts Manque de prise en compte d'une stratégie immobilière pour la commune, absence de rythme dans la production de logements anticipé Absence de réflexion sur la priorité donné au foncier de la crèche intercommunale

CLASSEMENT DES OFFRES AU REGARD DU DEUXIEME CRITERE

critères	GGL aménagement	FDI habitat
2. Le planning prévisionnel	1	2

TROISIEME CRITERE : LE BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

OFFRE GGL AMENAGEMENT

critères	proposition	Avis
Justification des dépenses	<p>Coût foncier: obligation de faire + achat au prix de 95€/m²</p> <p>Dation et conversion en foncier pour les dations</p> <p>Offre à la CL valorisation en ODF</p> <p>Proposition d'obligation de faire valorisée à 1€/m²</p> <p>95€/m² achat foncier CCVH et 96€ valorisé au bilan</p> <p>Système d'équilibre financier proposé compatible avec les intérêts de la CCVH et qui permet un affichage du foncier acheté à la CCVH à 96€/m².</p> <p>Paielement comptant au 31 dec.2025 au plus tard.</p> <p>Les ODF sont valorisées en participation de l'aménageur dans le bilan.</p> <p>Obligation de faire pour les dations: remise de 7 terrains d'une valeur de 695 000€ et participation aux aménagement des propriétaires privés à hauteur de 315 864€</p> <p>Aucune participation au titre du PEP n'est due par l'aménageur (renforcement réseaux extérieurs).</p> <p>15% du budget des études alloués aux certifications écoquartier</p> <p>Coût travaux : dédiés de façon substantielle à la coulée verte et espaces publics hors voirie. Aléas à 6%</p> <p>Coulée verte = 1/3 de l'opération</p> <p>Cloture, dépassement des 50 places de stationnements</p> <p>Honoraires de gestion, commercialisation, 5%</p> <p>Frais financiers 310 000€</p> <p>Provisions taxes foncières: 8000€ et 24 508€ de redevance archéo.</p>	<p>Compatible avec l'estimation des domaines</p> <p>Proposition pragmatique qui intègre un juste équilibre pour l'achat du foncier de la CCVH</p> <p>Paielement comptant en 2025</p> <p>ODF permet à la CCVH de bénéficier d'une viabilisation offerte (répercutée sur le coût de l'opération).</p> <p>Offre pour les dations > satisfaisante au vue du contexte local</p> <p>Cohérence globale des coûts de travaux avec le bilan réalisé par la CCVH</p> <p>Notions de coût global approché pour la question des usages et de la gestion des espaces publics qui correspond à la demande de la CCVH</p> <p>Apport de 10% des dépenses > 800 000€</p> <p>Reste de la trésorerie en emprunt</p> <p>⇒ Le plan de trésorerie est cohérent</p>
Justification des recettes	<p>Grille des prix de vente</p> <p>Logements et TAB abordables détaillées dans la présentation</p>	<p>Compatibilité avec les prix marchés actuels, recherche de subvention sera faite et équilibre de l'opération avec les recettes des ventes des terrains et logements.</p> <p>Compatible et satisfaisant avec le CC de la CCVH</p>
Garanties offertes pour assurer le risque financier de la mission jusqu'à la fin de l'opération	<p>Dès la phase d'études nous simulerons un estimatif détaillé des coûts d'entretien et de renouvellement sur la base du projet d'aménagement arrêté. Ces dispositions permettront d'avoir une approche en coût global de l'opération et de faciliter les arbitrages techniques en phase de conception et de réalisation.</p> <p>800 000€ en fonds propres (couvre 10% des coûts)</p>	<p>Le bilan est détaillé et expliqué de façon simple et éclairante.</p>

OFFRE FDI habitat

critères	proposition	Avis
Justification des dépenses	<p>Pas de provision pour taxe</p> <p>Honoraires externes à 15,8%, la Moe à 6%</p> <p>70 000€ prestation écoquartier</p> <p>Intègre les études et techniques préliminaires de la CCVH</p> <p>Foncier : 1 625 991€ dont dédiées aux acquisitions 1 549 506 €</p> <p><i>Dont 1 203 906€ foncier CCVH (valorisation à 32€/m²)</i></p> <p><i>Dont 345 600€ pour les parcelles privées (100€/m²)</i></p>	<p>Cohérence sur la majorité des aspects</p> <p>Incohérence entre le tableau de bilan prévisionnel présenté au dossier et les justifications.</p> <p>Erreur sur les dépenses exprimées en TTC.</p> <p>La mission écoquartier est présentée en mission optionnel d'accompagnement non pris en compte au bilan</p> <p>Erreur dans le bilan : prise en compte des études techniques préliminaires de la CCVH> non demandée par celle-ci et non réglementaire.</p> <p>Montant sur foncier est minimisé au vue du bilan prévisionnel réalisé par la CCVH et de l'évaluation des domaines</p>
Justification des recettes	<p>Grille des prix de vente</p> <p>Logements et TAB abordables détaillées dans la présentation</p>	<p>Compatibilité avec les prix marchés actuels, prix légèrement inférieurs,</p> <p>recherche de subvention sera faite et équilibre de l'opération avec les recettes des ventes des terrains et logements.</p> <p>Compatible et satisfaisant avec le CC de la CCVH</p>
Garanties offertes pour assurer le risque financier de la mission jusqu'à la fin de l'opération	<p>Les garanties sont décrites et provisionnées: 3,1% provisionnés</p> <p>Pas de plan de trésorerie présenté</p>	<p>satisfaisant</p>

CLASSEMENT DES OFFRES AU REGARD DU TROISIEME CRITERE

critères	GGL aménagement	FDI habitat
3. Le bilan financier prévisionnel	1	2
justifications des dépenses, notamment le coût d'acquisition du foncier, le coût des travaux et les frais financiers	1	1
justification des recettes et de la grille des prix de vente, notamment du prix des logements ou lots en accession abordable	1	2
garanties offertes pour assurer le risque financier de la mission d'aménagement jusqu'à la fin de l'opération	1	2

CLASSEMENT DES OFFRES AU REGARD DES TROIS CRITERES HIERARCHISES

critères	GGL aménagement	FDI habitat
TOTAL CRITERES – classement candidats	1	2

IV. CHOIX DE L'OFFRE RETENUE

Le Président propose de choisir comme concessionnaire de la concession d'aménagement Eco-Quartier de la Croix à Gignac – Tranche 2 de la zone d'aménagement concerté de la CROIX le candidat GGL AMENAGEMENT et d'approuver le traité de concession.

L'offre présentée par ce candidat répond aux attentes de la communauté de communes

Par conséquent, le Conseil Communautaire doit se prononcer sur :

- Le classement des offres des sociétés GGL AMENAGEMENT et FDI HABITAT ;
- L'approbation du choix de la société GGL AMENAGEMENT comme concessionnaire de la concession de l'Ecoquartier de la ZAC LA CROIX à Gignac ;
- L'approbation des termes du contrat de concession à conclure avec la société GGL AMENAGEMENT ;
- L'autorisation à donner au Président pour signer le traité de concession et ses annexes

V. ANNEXES

Traite de concession et ses annexes



ÉCO- QUARTIER ZAC LA CROIX

ÉCOQUARTIER ZAC LA CROIX
GIGNAC

GGL
FABRIQUE DE
TERRITOIRES VIVANTS

PROJET DE TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Projet de traité de concession	03
Annexe 1 : périmètre de l'opération	18
Annexe 2 : cahier des charges.....	19
Annexe 3 : engagement du concessionnaire en matière d'environnement, de qualité architecturale et de démarche écoquartier	36
Annexe 4 : planning prévisionnel.....	37
Annexe 5 : bilan prévisionnel.....	38
Annexe 6 : avis des domaines	40



ANNEXE 2 : PROJET DE TRAITE DE CONCESSION



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HERAULT

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT LA REALISATION DE
L'ECOQUARTIER DE LA CROIX A GIGNAC – TRANCHE 2 DE LA ZONE
D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA CROIX**

Page 1 sur 37

Communauté de communes Vallée de l'Hérault – projet de traité de concession – Concession d'aménagement écoquartier – ZAC La Croix Tranche 2



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HERAULT

*

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

**ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HERAULT ET LA
SOCIETE GGL AMENAGEMENT**

**Transmis au représentant de l'Etat par la COMMUNAUTE DE COMMUNES
le**

**Notifié par la COMMUNAUTE DE COMMUNES au concessionnaire
le.....**

Page 2 sur 37

Communauté de communes Vallée de l'Hérault – projet de traité de concession – Concession d'aménagement écoquartier – ZAC La Croix Tranche 2

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HERAULT

Représentée par son Président,
Habilité à cet effet par délibération du Conseil communautaire en date du 26 février 2024
Domicilié ès qualités 2 parc d'activités de Camalcé – BP 15 – 34150 Gignac

Ci-après désignée la COMMUNAUTE DE COMMUNES ou le CONCEDANT

ET :

LA SOCIÉTÉ SAS GGL AMENAGEMENT,

Société au capital de 1.000.000 Euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 752 772 426,
Représentée par sa Présidente, la société GGL GROUPE, SAS au capital de 50 000 000 €, inscrite au RCS de Montpellier sous le numéro 422 889 469,
Elle-même représentée par sa Présidente la SARL LENNA INVEST,
Représentée par son Gérant, Monsieur Jacques GUIPPONI,
Domicilié ès qualités 111 place Pierre Duhem, les Centuries III, BP 84, 34935 MONTPELLIER CEDEX 9

Ci-après désignée le CONCESSIONNAIRE

PRÉAMBULE

Depuis 2007, la communauté de communes vallée de l'Hérault porte la réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) La Croix, projet mixte et structurant à l'échelle intercommunale, conformément à ses compétences et couvrant une surface de 27,5 hectares en entrée de ville de Gignac.

Le périmètre a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 11 juillet 2012 et prorogé par arrêté préfectoral du 26 juin 2017. Il permet la réalisation d'un projet urbain mixte avec installation d'activités commerciales et artisanales, de logements, de bureaux, ainsi que la construction d'équipements publics et l'aménagement d'espaces verts et espaces publics.

Le dossier de création de la ZAC La Croix approuvé le 6 octobre 2008 a été modifié le 18 avril 2011. Il prévoit sa réalisation en régie et en plusieurs tranches correspondant à un découpage fonctionnel et opérationnel :

- La tranche 1 comprend la création du quartier de services et de commerces « COSMO » comprenant le réaménagement de l'avenue Mendès France, la construction de l'esplanade commerciale, du premier et second îlot commercial et la construction de surfaces commerciales au sud de l'Avenue de Lodève. Elle comprend également les emprises prévues pour la réalisation du Pôle d'échange multimodal, du pôle Santé et ses espaces publics connexes (parkings, aménagements paysagers...). Le périmètre de la tranche 1 représente environ 10 hectares.
- La tranche 2 couvre le périmètre de l'EcoQuartier, à savoir un quartier à vocation d'habitat au nord de l'Avenue de Lodève. Il est classé en zone 2AUZ2 au PLU de Gignac dont la surface est d'environ 4ha.
- La tranche 3 correspond à une extension de la partie réservée aux activités économiques et la création d'un parc urbain des berges de l'Hérault. Il est classé en zone 2AUZ3 au PLU de Gignac.

Les travaux d'aménagement de la tranche 1 sont finalisés, ils ont été réalisés en régie.

Aujourd'hui la communauté de communes souhaite poursuivre l'aménagement de la ZAC la CROIX en engageant la tranche 2 sous la forme d'un écoquartier, réalisée sous la forme de la présente concession d'aménagement.

Pour cela:

- La CCVH a modifié le mode de réalisation de la tranche 2 de la ZAC La Croix au profit d'une concession d'aménagement par délibération n°3175 du 22 mai 2023
- Le conseil communautaire a approuvé le cahier des charges de l'écoquartier et les caractéristiques principales de l'opération par délibération n°3176 du 22 mai 2023,
- La CCVH a autorisé la publication de l'avis d'appel public à la concurrence définissant les besoins et permettant de lancer la procédure conformément aux dispositions des articles R 300-4 à R 300-9 du Code de l'urbanisme et du code de la commande publique, par délibération n°3177 du 22 mai 2023,
- La CCVH a désigné la commission spécifique à la concession et la personne habilitée par délibération n°3178 du 22 mai 2023.

La procédure de choix du concessionnaire a été opérée sous la forme d'une procédure de passation d'une concession d'aménagement conformément aux dispositions des articles R. 300-4 à R 300-9 du Code de l'urbanisme et du code de la commande publique.

1/ Les objectifs de l'opération

Le projet porte sur un périmètre de 3,8 hectares au sein de la ZAC. Sa vocation est à dominante d'habitat et d'équipement.

Ce nouveau quartier à vocation résidentielle est central. L'objectif est de développer un Ecoquartier exemplaire à l'échelle de la vallée de l'Hérault ayant pour vocation de répondre aux mieux aux enjeux clés d'un « quartier durable » adapté au contexte local de petite ville méditerranéenne.

Le projet s'inscrit dans le cadre de la démarche de Labellisation nationale EcoQuartier porté par le Ministère de la Transition écologique conformément à la délibération de la communauté de communes du 9 juillet 2018.

Les objectifs de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et de la commune de Gignac reposent sur la volonté de créer un véritable lieu de vie, en finalisation de l'urbanisation de cette vaste dent-creuse dans un souci d'insertion urbaine, paysagère et d'exemplarité en matière de modes d'habiter sur le territoire.

L'articulation de ce quartier avec le tissu urbain existant est fondamentale.

Le parti d'aménagement et le programme de l'Ecoquartier doivent répondre aux besoins du territoire et aux attentes exprimées par les habitants lors de la concertation à savoir:

- Développer la présence de la nature et en faciliter l'accès,
- Développer le lien social,
- Conserver un « esprit Village »,
- Développer les cheminements piétons et l'utilisation du vélo.

Les objectifs opérationnels

- Répondre aux besoins en logements du territoire et offrir une variété d'habitats,
- Réduire l'empreinte énergétique et carbone du futur quartier,
- Concevoir un quartier ouvert sur la ville favorisant le lien social,
- Mettre en valeur la qualité du cadre de vie et l'appuyer sur une mise en valeur du grand paysage, de l'architecture et d'une présence forte de la nature au sein du quartier,
- Favoriser la place de la nature, offrir une fonction écologique forte au quartier,
- Déployer une gestion alternative des eaux pluviales,
- Un quartier apaisé et bien connecté.

Le parti général d'aménagement devra répondre à la volonté de concevoir un quartier bénéficiant d'une mixité sociale et intergénérationnelle, présentant une variété de formes et de typologies de logements et offrant un soin tout particulier à la qualité des espaces publics comme privés.

L'objectif est de créer un quartier apaisé, préservés des nuisances et dotés d'espaces publics et privés supports d'usages collectifs, d'appropriation par les habitants et de « bien vivre ensemble ».

2/ Les orientations programmatiques

Le programme de l'Ecoquartier comporte :

- La création d'environ 230 logements (représentant entre 15 000m² et 22 000m² de SDP)
- La production d'une mixité de formes et de typologies, dans le respect des dispositions du Programme Local de l'Habitat qui fixe un minimum de 30% logements locatifs sociaux (habitat en accession libre, locatif libre, locatif social, de l'individuel à l'intergénérationnel avec de l'habitat individuel, individuel dense, intermédiaire et collectif),
- La création d'espaces publics et partagés généreux favorisant le lien social. Les espaces publics devront être végétalisés, perméables et supports d'usages et fonctions variées,
- L'aménagement d'une crèche intercommunale portée par la CCVH,

- La promotion d'une qualité architecturale et urbaine forte, traduisant l'esprit « village » et les exigences de performance énergétique (RE2020...),
- La priorité donnée aux modes actifs et un stationnement des véhicules géré à l'îlot et/ou à la parcelle et des parkings visiteurs,
- Une maîtrise forte de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols,
- Une dimension écologique (biodiversité) et une performance environnementale dans les modes constructifs et de gestion des espaces,
- La réduction des risques et des nuisances,
- Une concertation des gestionnaires et des usagers, une association des habitants.

3/ La gouvernance du projet

La communauté de communes de la Vallée de l'Hérault pilote l'opération de l'Ecoquartier et constitue l'autorité concédante pour sa réalisation.

Afin de suivre l'évolution du déroulement de l'opération :

- un **comité de pilotage** spécifique au projet d'Ecoquartier est institué. Il a pour mission de veiller à l'exécution optimale de l'opération ou tout autre sujet ayant trait avec l'Ecoquartier, suivre les résultats des actions engagées, faire toute proposition pour une bonne exécution. Ce comité, de par sa composition, incarne le contrôle structurel de l'opération.
- Un **comité technique** est constitué. Son objet est de préparer et permettre l'examen des dossiers relatifs à l'opération, sous l'autorité de la CCVH qui met en place les moyens humains et matériels nécessaires pour assurer le suivi des dossiers.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

PRÉAMBULE.....	4
TITRE PREMIER : CONDITIONS GÉNÉRALES.....	9
I. Article 1- OBJET.....	9
II. Article 2- OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE.....	9
III. Article 3 : OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES.....	14
IV. Article 4 : SUIVI DE L'OPERATION.....	14
4.1 COMITE DE PILOTAGE.....	14
4.2 COMITE TECHNIQUE.....	15
TITRE II – MODIFICATIONS DU CONTRAT DE CONCESSION.....	15
V. Article 5 : REGIME DES MODIFICATIONS.....	15
VI. Article 6 : CLAUSES DE REEXAMEN.....	15
6.1 Initiative.....	15
6.2 Clause de réexamen.....	15
TITRE III – OPÉRATIONS FONCIÈRES.....	17
VII. Article 7 : ACQUISITION DES TERRAINS.....	17
7.1 Maîtrise des terrains propriété du concédant.....	17
7.2 Maîtrise des terrains propriété des propriétaires privés.....	17
7.3 Substitution en matière de mise en demeure d'acquérir.....	17
7.4 Délégation du droit de préemption.....	18
TITRE IV – AMÉNAGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS.....	18
VIII. ARTICLE 8 : PROGRAMME.....	18
8.1 Modalité d'exécution des travaux et aménagement.....	18
8.2 Risque de l'opération.....	18
8.3 Échéancier prévisionnel.....	19
IX. ARTICLE 9 – EQUIPEMENTS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DU CONCESSIONNAIRE.....	19
9.1 Conditions financières de réalisation.....	19
9.2 Conception des ouvrages.....	19
9.3 Réalisation des ouvrages.....	19
9.4 Contrats passés par le concessionnaire.....	20
9.5 Remise définitive des ouvrages.....	20
9.6 Transfert de certains équipements.....	21
X. ARTICLE 10 – EQUIPEMENTS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DU CONCEDANT.....	21
XI. Article 11 : PARTICIPATIONS FINANCIÈRES.....	21
11.1 A la charge du concessionnaire.....	21
11.2 A la charge du concédant.....	22
TITRE V – GARANTIES.....	22
XII. Article 12 : GARANTIES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES.....	22
XIII. Article 13 : GARANTIES DU CONCESSIONNAIRE.....	22

XIV. Article 14 : GARANTIES.....	23
XV. Article 15 : EXTINCTION DES GARANTIES.....	23
TITRE VI – RÉALISATION DES CONSTRUCTIONS.....	23
XVI. Article 16 : PRÉALABLES A LA RÉALISATION DES CONSTRUCTIONS.....	23
16.1 Participation aux réunions d'information du public.....	23
16.2 Contrôle du respect de l'harmonie architecturale, urbaine et paysagère.....	24
XVII. Article 17 : RESPONSABILITE DU CONCESSIONNAIRE EN MATIERE DE TRAVAUX.....	24
TITRE VII – CONDITIONS DE RÉSILIATION ET DE RACHAT DE LA CONCESSION - MISE EN ŒUVRE DES GARANTIES.....	24
XVIII. ARTICLE 18 – RACHAT.....	24
XIX. ARTICLE 19 – DECHEANCE.....	26
XX. ARTICLE 20 – RESILIATION.....	27
XXI. ARTICLE 21 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION, A TERME DU CONTRAT.....	27
TITRE VIII – APPLICATION DE LA CONCESSION.....	29
XXII. Article 22 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE :.....	29
XXIII. Article 23 : COMPTE RENDU ANNUEL D'APPLICATION.....	29
TITRE IX - DISPOSITIONS DIVERSES.....	29
XXIV. Article 24 : CAHIER DES CHARGES.....	29
XXV. Article 25 : FRAIS ET REMUNERATION.....	30
XXVI. Article 26 : LITIGES.....	31
LISTE DES ANNEXES DU TRAITE :.....	31
ANNEXE 1 – Périmètre de l'opération.....	32
ANNEXE 2 : Cahier des charges de l'opération.....	33
ANNEXE 3 : ENGAGEMENT DU CONCESSIONNAIRE en matière d'environnement, de qualité architecturale et de démarche Ecoquartier.....	34
ANNEXE 4 : PLANNING de l'opération – échéancier prévisionnel.....	35
ANNEXE 5 : bilan prévisionnel de l'opération.....	36
ANNEXE 6 : Avis des domaines.....	37

TITRE PREMIER : CONDITIONS GÉNÉRALES

I. Article 1- OBJET

Conformément aux articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'Urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la COMMUNAUTE DE COMMUNES confie au CONCESSIONNAIRE l'aménagement et l'équipement de l'Ecoquartier de la Croix, située sur le territoire de la commune de GIGNAC, se présentant comme la tranche 2 de la ZAC de la Croix.

Le présent traité de concession d'aménagement est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions en conformité avec les dispositions des articles précités pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le périmètre de la concession figure en annexe 1.

Le cahier des charges, figurant en annexe 2 du présent traité, constitue la base d'application de la présente concession.

L'aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'éclairage public, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

L'opération doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions, représentant une surface de plancher entre 15 000m² et 22 000m² détaillé dans le cahier des charges figurant en annexe 2 de la présente concession.

Le concessionnaire devra obtenir un Permis d'Aménager respectant le cahier des charges annexé.

Pour le suivi de la présente convention les parties peuvent, à tout moment, se faire assister des personnes de leur choix.

II. Article 2- OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L300-4 du code de l'urbanisme, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il est chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie de préemption. Il doit procéder à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession, à l'exception d'une emprise de 1 400 m², à prendre sur la propriété du CONCEDANT lui restant propriété pour la réalisation d'une crèche intercommunale.

Plus particulièrement, le CONCESSIONNAIRE de l'opération est en charge des missions suivantes :

- a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.
- b) **Gérer** les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi.

- c) En lien avec le Concédant, **déterminer** la situation et l'emprise exactes d'une superficie d'environ 1 400 m², non viabilisée, conservée par le Concédant pour la réalisation d'une crèche intercommunale.
- d) **Constituer**, en respectant les prescriptions de l'article L.300-5-I du code de l'urbanisme, une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de conduire les études urbaines et techniques de la zone d'aménagement concerté.

Cette équipe sera constituée au minimum :

- D'un **architecte-urbaniste** expérimenté dans les domaines des aménagements urbains et des zones d'aménagement concerté.
- D'un paysagiste.
- D'un bureau d'études VRD ayant des compétences en matière d'ouvrages hydrauliques.
- D'un bureau d'études spécialisé en matière d'approche environnementale et des bâtiments.

Le CONCESSIONNAIRE fournira, dans le mois suivant la notification du traité, la composition précise de l'équipe, les références ainsi que le contenu de la mission de chaque prestataire.

Le CONCESSIONNAIRE pourra passer soit un **marché global** avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, soit des **marchés séparés**.

Dans le cas d'un marché global, l'architecte-urbaniste sera obligatoirement le **mandataire de l'équipe**.

Dans le cas de missions séparées, les contrats respectifs contiendront une clause spécifique précisant que l'architecte-urbaniste a en charge la **coordination générale des études**.

Les missions de l'équipe de maîtrise d'œuvre porteront, au minimum, sur les éléments suivants :

En coordination avec le CONCEDANT et la ville de Gignac : le concessionnaire, l'AMO et la maîtrise d'œuvre participeront à la concertation, la communication à l'information des usagers et des habitants (réunions, expositions, réunions thématiques ou ateliers de travail) tout au long des différentes étapes de concertation.

Le concessionnaire doit veiller à l'articulation de la démarche EcoQuartier avec le travail de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine.

- **Pour l'architecte-urbaniste :**
 - Les études urbaines générales et détaillées.
 - La conception des aménagements des espaces publics et collectifs : revêtement des sols ; calepinage ; ouvrages singuliers ; émergences ; spécifications qualitatives des matériaux, du mobilier urbain et de l'éclairage ; etc...
 - Sa mission comprendra obligatoirement les phases AVP, PRO et DCE (hors prestations réalisées par les BET techniques).
 - Les choix des matériaux, des matériels d'éclairage et du mobilier urbain.
 - La rédaction du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
- Ces prescriptions porteront en particulier sur les volumes, les toitures, les façades des bâtiments, les aménagements paysagers des espaces privés, les clôtures, accès et stationnements etc...

- La coordination architecturale du quartier: conformité des permis de construire avec les prescriptions du CPAP ; visa des autorisations de construire etc...
 - **Pour le paysagiste :**
 - Plans et spécifications techniques concernant l'ensemble des aménagements paysagers et des plantations.
 - Choix des plantations : essences, taille des arbres et des arbustes.
 - Spécifications techniques de l'arrosage.
 - Réalisation du DCE des espaces verts (plans, CCTP).
 - Détails quantitatifs et estimatifs.
 - Assistance pour la passation des marchés de travaux correspondants.
 - Direction des travaux et opérations de réception.
 - **Pour le bureau d'études des VRD et de l'hydraulique :**
 - L'ensemble des études techniques : terrassements ; plans des niveaux finis ; profils ; voiries et cheminements piétonniers ; réseaux divers.
 - Les détails techniques d'exécution.
 - Le CCTP des ouvrages correspondant à sa mission.
 - Les détails quantitatifs et estimatifs.
 - Le dossier de consultation des entreprises (DCE), la direction de l'exécution des travaux (DET) et les opérations de réception des ouvrages (OPR).
 - **Pour le bureau d'études environnementales :**
 - Accompagnement du CONCESSIONNAIRE et de l'architecte-urbaniste pour l'élaboration des prescriptions spécifiques concernant les espaces publics et les espaces privés.
 - Un conseil technique auprès du paysagiste en matière de prise en compte de la biodiversité dans les choix d'essences et aménagement des espaces publics.
 - Rédaction des cahiers des « bonnes pratiques » destinés aux futurs usagers etc...
 - Réaliser l'évaluation et le suivi de la démarche écoquartier sur l'ensemble des étapes de labellisation
 - Proposer des évolutions au référentiel au concédant pour approbation, produire les argumentaires nécessaires, les rendus à remettre dans le cadre de la démarche, animer les groupes de travail et réunions du groupe de travail.
- e) **Procéder** à toutes études opérationnelles, formalités administratives, légales, règlementaires nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- ♦ Les études de définition du projet et études d'avant-projet
 - ♦ Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
 - ♦ L'élaboration du dossier prévu par les dispositions des articles L.181-1 et suivants, L.214-1 et suivants, R.181-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'environnement ou, le cas échéant, et en tant que de besoin, leur actualisation et/ou mise à jour ;
 - ♦ Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - ♦ La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
 - ♦ Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants, sous réserve d'approbation préalable du Conseil Communautaire

- ♦ La constitution de tout dossier destiné à une enquête publique ou une procédure de participation du public liée à l'opération.
 - ♦ Par ailleurs, le CONCESSIONNAIRE peut en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité compétente pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération dans le périmètre défini.
- f) **Elaborer** le dossier de réalisation de la tranche 2 de la ZAC, en ce comprenant l'obligation pour le CONCESSIONNAIRE de fournir au CONCEDANT les éléments permettant de recueillir préalablement l'accord des collectivités tierces ou de leurs concessionnaires sur la rétrocession des équipements publics.
- Le CONCESSIONNAIRE doit s'engager, lors de la mise au point des études techniques portant sur l'ensemble des aménagements, et plus particulièrement sur les revêtements de surface, les espaces paysagers, l'éclairage, à recourir à une démarche de **coût global**.
- A ce titre, il fournira à la collectivité concédante, dans le cadre du dossier de réalisation, une étude détaillée justifiant que les aménagements proposés sont les plus efficaces en matière de **durabilité, maintenance et entretien**.
- Les coûts annuels correspondants seront évalués et justifiés.**
- g) **Réaliser** les études d'archéologie préventive s'il y a lieu, en application des dispositions des articles L.521-1 et suivants et R.522-1 et suivants du Code du Patrimoine.
- h) **Solliciter** toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
- i) **Elaborer**, constituer et déposer un permis d'aménager ainsi que ses éventuels modificatifs afin d'aménager les sols et réaliser tous les équipements d'infrastructure propres à l'opération en exécution de cette autorisation d'urbanisme, lequel dossier renfermera, conformément à l'article R.442-8 du code de l'urbanisme, une convention prévoyant le transfert dans le domaine du CONCEDANT et/ou aux autres personnes publiques compétentes de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés
- j) **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la COMMUNAUTE DE COMMUNES et aux autres personnes publiques compétentes conformément aux dispositions du code de l'urbanisme relatives aux lotissements – Il sera soumis à l'ensemble des règles encadrant la réalisation d'un lotissement, et notamment les prescriptions des articles L.442-5, L.442-6, R.442-12 à R.442-14
- k) **Réaliser** tous les équipements concourant à l'opération d'aménagement figurant au cahier des charges (annexe 2 de la présente convention).
- l) Dans le cadre de la démarche EcoQuartier, le CONCESSIONNAIRE sera en charge, en **coordination avec le CONCEDANT** des missions suivantes :
- La concertation (comité citoyen, consultation publique...);
 - La préparation des dossiers de candidature label écoquartier, suivi de la procédure de labellisation, du processus d'évaluation jusqu'à obtention du label en associant le concédant.

- m) **Réaliser et gérer**, pendant toute la durée de la concession, les mesures prescrites en application des articles L.122-1-1, L.163-1 et suivants, L.181-12, R.122-5, R.122-13, D.163-1 et suivants du Code de l'environnement, L.112-1-3 et D.112-1-18 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.
- n) **Organiser** la mise en concurrence des groupements de promoteurs immobilier et interface opérateurs logements sociaux – Rédiger le cahier des charges de cessions de terrains / fiches de lots - Assurer l'accompagnement et le suivi architectural des opérations immobilières en lien avec le concédant et la ville et veiller au respect des prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales établies par le concessionnaire jusqu'à la conformité des permis de construire ainsi que et notamment :
- ✓ Lancer des concours et appels à projets,
 - ✓ Respecter les principes approuvés lors de la concertation préalable et poursuivre des démarches d'information et de participation avec le public,
 - ✓ Être vigilant en matière du respect de la biodiversité et des arbres, notamment lors du défrichage et des périodes de travaux,
 - ✓ Elaborer et faire respecter une charte chantier propre,
 - ✓ Travailler avec les futurs opérateurs sur des logements adaptés aux nouveaux besoins.
 - ✓ Consulter le comité de pilotage.
- o) **Assurer** la commercialisation des terrains à bâtir dans le respect des conditions à définir, céder les terrains ou immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs, préparer et signer tout acte nécessaire.

Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles en respectant les prescriptions des articles L.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.

- p) **Intégrer** la crèche intercommunale au projet urbain. En coordination avec le concédant, Le concessionnaire veille à une bonne prise en compte du fonctionnement et des besoins futurs de la crèche tant dans la délimitation de la parcelle dédiée à la crèche que dans la réflexion sur la composition du macro-lot intergénérationnel (interfaces et interactions aux échelles du quartier et du macro-lot intergénérationnel).
- q) **Accomplir** l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
- ◆ Coordonner les différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - ◆ Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - ◆ Accomplir les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - ◆ Tenir à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,

Réaliser l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération. Les études comprennent, en tant que de besoin, l'élaboration des règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération.

- r) **Participer** aux organes de gouvernance du projet visés à l'article 4.

III. Article 3 : OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La COMMUNAUTE DE COMMUNES s'engage, pour sa part, à :

- a) **Recueillir** l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 9 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement,
- b) **Apporter son concours** à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,
- c) **Soumettre à l'approbation** de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération
- d) En tant que de besoin, **mettre en place** les moyens nécessaires pour que soient versées au CONCESSIONNAIRE les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par le CONCESSIONNAIRE dans le cadre de la présente concession,
- e) **Céder** les parcelles dont elle est propriétaire, situées dans le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement et nécessaires à la réalisation de l'opération, à l'exception d'une emprise de 1 400 m² environ non viabilisée, conservée par le Concédant pour la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, d'une crèche intercommunale
- f) **Prononcer** la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission du CONCESSIONNAIRE.
- g) **Conférer** au concessionnaire l'exclusivité de l'aménagement et de la gestion de la zone d'aménagement,
- h) **Reprendre** la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés par tranches conformément à la convention prévoyant le transfert dans le domaine du CONCEDANT et/ou aux autres personnes publiques compétentes annexé au dossier de permis d'aménager devant être déposé par le CONCESSIONNAIRE.

IV. Article 4 : SUIVI DE L'OPERATION

4.1 COMITE DE PILOTAGE

Afin d'assurer une information permanente du CONCEDANT et des différents partenaires de l'opération concédée, et conformément au cahier des charges figurant en annexe 2, la COMMUNAUTE DE COMMUNES s'engage à instituer un comité de pilotage de l'opération selon la composition et les attributions précisées au cahier des charges.

Ce comité se réunira selon une périodicité que ledit comité de pilotage décidera de fixer, et qui ne pourra être inférieure à une réunion annuelle.

4.2 COMITE TECHNIQUE

Afin d'assurer le suivi opérationnel de l'opération, et conformément au cahier des charges figurant en annexe 2, la COMMUNAUTE DE COMMUNES s'engage à instituer un comité technique de l'opération selon la composition et les attributions précisées au cahier des charges.

Ce comité se réunira selon une périodicité que ledit comité de pilotage décidera de fixer, et qui ne pourra être inférieur à une réunion annuelle.

TITRE II – MODIFICATIONS DU CONTRAT DE CONCESSION

V. Article 5 : REGIME DES MODIFICATIONS

Les modifications du contrat de concession obéissent au régime défini par les articles L.3135-1 et suivants et R.3135-1 et suivants du code de la commande publique.

Il est expressément convenu que la présente convention pourra être ultérieurement complétée, modifiée par avenants conformément à l'article L3135-1 du code de la Commande publique.

VI. Article 6 : CLAUSES DE REEXAMEN

6.1 Initiative

L'une quelconque des parties peut proposer à l'autre de modifier le contrat de concession lorsque les conditions fixées par le présent traité ou l'ordonnance et le décret susvisés sont remplies.

L'autre partie dispose d'un délai de deux mois pour répondre, soit en acceptant, soit en refusant, soit en formulant une contreproposition.

6.2 Clause de réexamen

Conformément aux dispositions de l'article R.3135-1 du code de la commande publique, le traité de concession pourra être modifié, d'un commun accord entre les parties, sans plafond de montant, notamment :

- en cas de modification du dossier de réalisation ou du programme des équipements publics de la ZAC par le Concédant ou la personne publique qui lui succéderait par l'effet d'un transfert de compétence ;
- plus généralement, en cas de modification d'un des éléments du dossier de réalisation, notamment du programme global des constructions, du programme des équipements publics ou du calendrier d'exécution ;
- en cas d'évolution de la législation ou de la réglementation, notamment le droit de l'urbanisme, le droit de l'environnement et le droit du patrimoine, ou d'exigibilité de la PFAC, dès lors que cette évolution a une incidence notable sur les conditions d'exécution du présent traité, sur le calendrier d'exécution ou sur le bilan financier prévisionnel ;
- en cas de recours contentieux engagé à l'encontre d'une des décisions ou autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la ZAC (permis d'aménager compris) ou ayant une incidence sur les conditions d'exécution de la présente concession, sur le calendrier d'exécution ou sur le bilan financier prévisionnel ;

- en cas de prescription de l'autorité administrative, notamment au titre de la police de l'eau ou de la police archéologique, dès lors que cette prescription a une incidence notable sur les conditions d'exécution du présent traité, sur le calendrier d'exécution ou sur le bilan financier prévisionnel ;
- plus généralement, en cas de survenance d'événements liés à la police de l'archéologie préventive ou à la police de l'eau ou plus généralement à la police de l'environnement et ayant une incidence sur les conditions d'exécution de la présente concession, sur le calendrier d'exécution ou sur le bilan financier prévisionnel ;
- en cas de substitution totale ou partielle d'un nouveau concessionnaire au concessionnaire initialement désigné ; ce dernier ayant la faculté de proposer la substitution au concédant, laquelle pourra être acceptée à la faveur d'une délibération du conseil communautaire, sous réserve que le nouveau concessionnaire justifie à la fois de capacités économiques, financières, techniques et professionnelles identiques à celles fixées par le concédant et des mêmes garanties d'achèvement de l'opération ;
- en cas de résultats des études de sol/sous-sols mettant en évidence d'importants surcoûts de construction pour la réalisation du stationnement enterré ou semi-enterré demandé.
- en cas de retard non imputable au CONCESSIONNAIRE sur la délivrance des autorisations administratives nécessaires à l'exécution de la concession, ayant une incidence sur les conditions d'exécution de la présente concession, notamment sur le calendrier d'exécution
- à défaut pour le CONCESSIONNAIRE d'avoir obtenu un accord préalable pour l'acquisition par voie amiable des parcelles cadastrées section AW n°18, 162 et 163 avant le dépôt de la demande de permis d'aménager, et d'avoir procédé à l'acquisition par voie amiable de ces parcelles après avoir présenté une offre valorisée suivant l'hypothèse détaillée dans le bilan prévisionnel joint en annexe des présentes, et ce après obtention de l'ensemble des autorisations purgées de tous recours
- Le traité de concession fera l'objet d'un ou plusieurs avenants visant à annexer le dossier de réalisation partiel élaboré, ainsi que ses éventuelles modifications, conformément à l'article 2 ci-dessus.
- Le traité de concession pourra aussi être modifié à ces occasions dès lors que les conditions de réalisation du projet, notamment l'échéancier prévisionnel d'exécution, le plan masse et le bilan financier prévisionnel, sont affectés par la conception, l'implantation ou la réalisation d'équipements publics qui ne sont pas sous maîtrise d'ouvrage du CONCESSIONNAIRE, et qui conditionnent la constructibilité de la ZAC, notamment adduction eau potable, réseaux eaux usées, voiries de desserte, etc. ;

En tout état de cause, conformément à l'article R.3135-7 du code de la commande publique, un avenant ne saurait avoir pour effet de modifier substantiellement l'un des éléments essentiels de la présente concession.

TITRE III – OPÉRATIONS FONCIÈRES

VII. Article 7 : ACQUISITION DES TERRAINS

7.1 Maîtrise des terrains propriété du concédant

Le Concessionnaire doit acquérir les terrains compris dans le périmètre de l'opération d'aménagement tel que figurant à l'annexe I, à l'exception d'une emprise de 1 400 m² environ non viabilisée, conservée par le Concédant pour la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, d'une crèche intercommunale, dont la localisation précise devra être déterminée au plus tard à la fin de la mission de la maîtrise d'œuvre.

Ainsi, le concédant s'engage à vendre au concessionnaire, qui l'accepte, ces parcelles comprises dans le périmètre de l'opération, au prix de 3.209.952€ payable à concurrence de 3.176.515€ comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le surplus soit la somme de 33.437€ converti en obligation de faire, consistant en la viabilisation d'un terrain de 1.400m² situé dans l'emprise du périmètre de la tranche 2 de la ZAC, restant sa propriété. Une promesse de vente devra être régularisée entre le concédant et le concessionnaire avant le dépôt du permis d'aménager.

L'acte authentique sera reçu à l'office notarial de Gignac, en l'étude de Maître Agnès Maurin, notaire à Gignac, au plus tard le 31 décembre 2025 selon le planning présenté en annexe ou dans les 24 mois de la signature du présent traité.

Le transfert de propriété et la prise de possession interviendront à la date de signature de l'acte authentique.

7.2 Maîtrise des terrains propriété des propriétaires privés

S'agissant des parcelles cadastrées section AW n°18, 162 et 163, le Concessionnaire procède à l'acquisition amiable des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC dans un délai de 24 mois à compter de la signature du présent traité de concession, après avoir présenté une offre valorisée selon l'hypothèse présentée au bilan prévisionnel joint en annexe.

Il devra justifier avoir épuisé au préalable toutes les voies de transaction amiable, au prix du bilan financier d'opération, avant de solliciter la mise en œuvre de la clause de réexamen de l'article 5.2 ci-dessus.

7.3 Substitution en matière de mise en demeure d'acquérir

En cas de mise en œuvre par les propriétaires fonciers à l'intérieur du périmètre de la ZAC, de la procédure prévue par les dispositions combinées de l'article L.230-1 et de l'article L.311-2 du Code de l'urbanisme, la COMMUNAUTE DE COMMUNES est tenue de transmettre sous quinzaine la mise en demeure d'acquérir.

En cas d'accord amiable, le concédant s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

En cas de désaccord sur le prix des immeubles délaissés, le CONCEDANT et le CONCESSIONNAIRE examineront ensemble l'opportunité de saisir le Juge de l'Expropriation ou de revoir le périmètre de la ZAC.

7.4 Délégation du droit de préemption

Le CONCESSIONNAIRE pourra recevoir du titulaire le droit de préemption urbain la délégation de ce droit.

TITRE IV – AMÉNAGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS

VIII. ARTICLE 8 : PROGRAMME

8.1 Modalité d'exécution des travaux et aménagement

Tous les équipements concourant à l'opération sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire.

LE CONCESSIONNAIRE réalise et finance les équipements qui relèvent de sa maîtrise d'ouvrage nécessaires à la réalisation de l'aménagement de la zone conformément au programme des équipements et de construction.

L'aménagement et l'équipement de la zone sont exécutés en trois phases opérationnelles, chacune d'elles comprenant les équipements publics de toute nature, nécessaires aux constructions et dans une cohérence de traitement des espaces (d'un point de vue fonctionnel et hydraulique).

Dans le cas où le CONCESSIONNAIRE prévoit la réalisation de l'opération en plusieurs phases opérationnelles la réalisation du programme global devra néanmoins figurer dans un seul et même permis d'aménager.

La répartition, entre ces phases opérationnelles, des constructions prévues et des équipements correspondants sera alors affinée en tant que de besoins au fil de de l'opération et en accord avec le CONCEDANT.

Dans la mesure où LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ne participe pas aux coûts de l'opération, ni sous forme d'apport financier, ni sous forme d'apport de terrain, le CONCESSIONNAIRE ne sera pas soumis au contrôle financier et comptable prévu à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme.

LE CONCESSIONNAIRE est soumis au contrôle technique pour tous les travaux d'équipements qu'il réalisera et qui seront destinés à être classés dans le domaine public.

8.2 Risque de l'opération

L'opération d'aménagement est réalisée aux entiers frais et risques du concessionnaire qui la finance par ses ressources propres et qui ne pourra solliciter le versement par le concédant d'une quelconque avance.

Le financement de l'opération d'aménagement est prévu par la vente, la location ou la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

8.3 Echéancier prévisionnel

L'échéancier (planning) prévisionnel est joint en annexe 4. Il a valeur contractuelle.

L'échéancier de réalisation peut être modifié dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation avec l'accord des deux parties.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES et le CONCESSIONNAIRE doivent chaque année, avant le 31 décembre, ajuster l'échéancier prévisionnel.

A défaut d'accord, le dernier échéancier arrêté reste en vigueur.

IX. ARTICLE 9 – EQUIPEMENTS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DU CONCESSIONNAIRE

9.1 Conditions financières de réalisation

Le concessionnaire prend à sa charge la réalisation et le financement des études et des équipements réalisés sous sa propre maîtrise d'ouvrage.

9.2 Conception des ouvrages

Les avant-projets des équipements visés au 9.1 ci-dessus seront soumis à l'agrément du concédant, des personnes publiques compétentes et des délégataires de service public, lesquels disposeront d'un délai de trois semaines pour notifier leurs éventuelles observations et demander des modifications. L'absence de remarque dans ce délai vaudra agrément. Les projets d'exécution devront être conformes aux avant-projets approuvés. Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat (article 5 notamment).

9.3 Réalisation des ouvrages

Le concédant, les personnes publiques compétentes et les délégataires de service publics seront autorisés à suivre l'exécution des travaux et auront à tout moment accès aux chantiers, après accord du coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé du chantier, mais ne pourront présenter d'observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs.

Le concessionnaire convoque le concédant, les collectivités et les concessionnaires de réseau compétents à toutes les réunions de chantier.

Le concédant peut se faire représenter par le conseil ou le technicien de son choix, lequel est autorisé à suivre l'exécution des travaux et à accéder aux chantiers.

Les personnes publiques autres que le concédant exercent les mêmes droits pour les équipements relevant de leurs compétences.

Lorsqu'il y aura lieu à réception des travaux, il y sera procédé par le concessionnaire qui appellera le concédant et éventuellement les autres personnes publiques compétentes et les délégataires de services publics à y assister.

9.4 Contrats passés par le concessionnaire

Conformément aux dispositions des articles L.300-5-1 et R.300-12 et suivants du code de l'urbanisme, les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre, et de travaux que le concessionnaire passe pour l'exécution de la concession, sont conclus selon une procédure dont il détermine librement les modalités en fonction de la nature et des caractéristiques du besoin à satisfaire, du nombre ou de la localisation des opérateurs économiques susceptibles d'y répondre ainsi que des circonstances de l'achat.

Le concessionnaire informe le concédant, dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus dans les conditions de l'article R.300-12 précité, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

9.5 Remise définitive des ouvrages

Le dossier de réalisation de la tranche 2 de la ZAC et le dossier de permis d'aménager devront renfermer la convention prévoyant le transfert dans le domaine de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ou des personnes publiques compétentes de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés, qui en précisera les modalités, qui devront *a minima* être les suivantes : La remise définitive des équipements d'une tranche ou d'une phase opérationnelle intervient après la réalisation des travaux programmés et suivant les modalités ci-après :

- Une réunion contradictoire de réception doit être organisée à l'initiative du concessionnaire qui invite le concédant, les autres personnes publiques compétentes et les délégataires de service public à participer aux opérations de remise des ouvrages. Lors de cette réunion de réception, le concessionnaire doit remettre au concédant, aux autres personnes publiques compétentes et aux délégataires de service public, les plans de récolement des ouvrages réalisés.
- Un procès-verbal de remise avec ou sans réserve est établi et contresigné par le concessionnaire et le concédant, ainsi que par tout autre personne publique compétente et par les délégataires de service public, dans un délai maximum d'un mois à compter de la réunion de réception.
- Le transfert sera réitéré par acte authentique dans un délai de deux mois suivant la signature du procès-verbal de remise de l'ouvrage.

L'absence de réserve permettra le transfert de propriété et la prise de possession par le concédant ou par une autre personne publique compétente des équipements réalisés.

En présence de réserves, le transfert de propriété s'opérera pour chaque ouvrage à la levée des réserves, dûment constatée par un nouveau procès-verbal contradictoire.

L'absence de réserve, ou une réception avec des réserves ne faisant pas obstacle à l'ouverture au public des voies, des espaces libres et à la mise en exploitation des réseaux, l'appréciation de cette circonstance appartenant uniquement au concédant, permettra le transfert de propriété et la prise de possession par le concédant ou par une autre personne publique compétente des équipements réalisés.

Le concessionnaire prend toutes les mesures pour assurer la levée des réserves dans le délai de trois mois à compter de la signature du procès-verbal de réception, la garantie d'achèvement prévue à l'article 13 ci-après continuant à produire ses effets jusqu'à la levée des réserves.

En présence de réserves faisant obstacle à l'ouverture au public des voies, des équipements publics et des espaces libres ou à la mise en exploitation des réseaux, le transfert de propriété s'opérera pour

chaque ouvrage à la levée de ces réserves, dûment constatée par un nouveau procès-verbal contradictoire.

L'entretien de l'ouvrage demeure à la charge du concessionnaire jusqu'au transfert de propriété.

A compter de la remise de l'ouvrage, le Concédant, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien.

Le concessionnaire fournira à la commune ses attestations d'assurance couvrant sa responsabilité civile et toutes ses obligations légales au regard des ouvrages réalisés.

9.6 Transfert de certains équipements par tranche

Le concédant accepte le principe de la rétrocession par tranche de travaux à titre gratuit dans son domaine public des équipements collectifs réalisés au titre de l'opération.

Ce transfert de propriété emporte au profit du concédant transfert des garanties légales et contractuelles dues par les maîtres d'œuvre, bureaux d'études et entreprises ayant participé à la conception, la réalisation et la maintenance desdits équipements.

La cession doit intervenir dans un délai maximum de quatre mois à compter de la réception. Les frais de rétrocession restent à la charge du concessionnaire.

Elle intervient par acte notarié avec transfert au concédant desdits équipements.

Le transfert des équipements collectifs non intercommunaux s'effectue dans les mêmes conditions, et ce, conformément à l'accord préalable obtenu par le concessionnaire.

X. ARTICLE 10 – EQUIPEMENTS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DU CONCEDANT

La présente concession d'aménagement prévoit la réalisation et le financement d'un équipement de superstructure (crèche intercommunale) sous la maîtrise d'ouvrage du CONCEDANT tel que figurant au cahier des charges (Annexe 2).

L'emprise exacte de l'emprise foncière de cet équipement, située sur les parcelles propriété du CONCEDANT et d'une superficie d'environ 1 400 m² sera déterminée avec le Concédant au plus tard à la fin de la mission de la maîtrise d'œuvre.

XI. Article 11 : PARTICIPATIONS FINANCIÈRES

11.1 A la charge du concessionnaire

Le périmètre de l'opération d'aménagement se présente comme la tranche 2 de la zone d'aménagement concerté La Croix, exonérée de taxe d'aménagement.

Seule la part départementale de la taxe d'aménagement et autres taxes obligatoires, le cas échéant, pourront être mise à la charge du concessionnaire.

Aucune autre participation n'est mise à la charge du CONCESSIONNAIRE.

11.2 A la charge du concédant

Aucune participation au financement des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire, n'est versée par le concédant.

TITRE V – GARANTIES

XII. Article 12 : GARANTIES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La COMMUNAUTE DE COMMUNES est dispensée de produire des garanties.

XIII. Article 13 : GARANTIES DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire doit les garanties prévues par le code de l'urbanisme en matière de législation des lotissements telles que décrites aux articles R.442-12 et suivants du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il devra, avant le lancement des travaux de l'opération ou de chaque tranche de travaux s'il y a lieu, avoir conclu avec l'une des personnes morales visées à l'article suivant, une convention garantissant l'achèvement des travaux et des équipements prévus pour l'opération.

Cette intervention peut prendre la forme :

- Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au CONCESSIONNAIRE ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit du Concédant et des futurs tributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution,
- Soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers la COMMUNAUTE DE COMMUNES et les futurs tributaires de lots, solidairement avec le CONCESSIONNAIRE, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

Copie de cette convention est communiquée à la COMMUNAUTE DE COMMUNES dans les huit jours suivant sa signature et avant tout acte visé à l'alinéa 1^{er} du présent article.

Il est précisé que la garantie d'achèvement ne portera que sur la ou les tranches dont les travaux ont démarré.

Le CONCESSIONNAIRE garantit la COMMUNAUTE DE COMMUNES de toute condamnation liée à un fait survenu pendant l'exécution du traité de concession et qui ne procéderait pas d'une action positive ou abstention fautive de la COMMUNAUTE DE COMMUNES.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à insérer dans l'ensemble des contrats conclus avec des tiers qu'ils ne pourront rechercher la responsabilité de la COMMUNAUTE DE COMMUNES pendant l'exécution du traité ou après la fin de la concession.

XIV. Article 14 : GARANTIES

Les garanties prévues à l'article 13 résultent de l'intervention :

- Soit d'une banque ou d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier.
- Soit d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917.

Ces garanties sont données sans bénéfice ni de division ni de discussion.

Elles prennent la forme :

- soit d'un engagement d'avancer au CONCESSIONNAIRE ou de payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux d'équipement pour l'opération ou la tranche considérée s'il y a lieu,
- soit d'une convention de cautionnement au terme de laquelle la caution s'oblige envers la COMMUNAUTE DE COMMUNES, solidairement avec le CONCESSIONNAIRE, à l'achèvement des équipements, ou au versement des sommes nécessaires à celui-ci pour l'opération ou pour la phase opérationnelle considérée s'il y a lieu,

Il est, dans tous les cas, stipulé que la COMMUNAUTE DE COMMUNES a le droit d'exiger l'exécution dudit engagement.

Les versements effectués par l'établissement garant sont toujours réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

XV. Article 15 : EXTINCTION DES GARANTIES

La garantie d'achèvement prévue à l'article 13 prend fin à l'achèvement de chacun des ouvrages, pour ce qui concerne cet ouvrage.

Cet achèvement résulte de la réception sans réserve ou du procès-verbal de levée des réserves des ouvrages par le concédant.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas, par elle-même, reconnaissance de la conformité de l'ouvrage avec les avant-projets.

TITRE VI – RÉALISATION DES CONSTRUCTIONS

XVI. Article 16 : PRÉALABLES A LA RÉALISATION DES CONSTRUCTIONS

16.1 Participation aux réunions d'information du public

Préalablement à la réalisation des travaux, le CONCESSIONNAIRE s'engage à participer activement le cas échéant aux réunions publiques organisées par la COMMUNAUTE DE COMMUNES en direction des administrés et notamment des propriétaires et résidents voisins de l'assiette foncière du projet.

Ces réunions publiques ont pour objet d'expliquer les choix d'aménagement réalisés et de présenter les compensations apportées aux riverains dans une perspective de prévention des éventuels contentieux.

Ces réunions pourront se tenir aux dates de démarrage et d'achèvement de l'opération *a minima* ou de chaque tranche, s'il y a lieu.

16.2 Contrôle du respect de l'harmonie architecturale, urbaine et paysagère

Afin de définir une harmonie architecturale, urbaine et paysagère, le CONCESSIONNAIRE, en accord avec la COMMUNAUTE DE COMMUNES, désigne un architecte-urbaniste, chargé de la coordination des permis de construire projetés sur la zone. Chaque constructeur devra avoir recours, à ses frais, en tant que conseil, à cet urbaniste. L'avis de l'architecte-urbaniste sera joint à toute demande de permis de construire.

Les constructeurs doivent présenter leur projet de construction à l'approbation préalable de l'architecte-urbaniste, chargé de la coordination de la zone, avant tout dépôt du dossier à l'administration compétente, pour décision.

Les constructions doivent respecter le règlement d'urbanisme, ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrains.

XVII. Article 17 : RESPONSABILITE DU CONCESSIONNAIRE EN MATIERE DE TRAVAUX

Le CONCESSIONNAIRE, dans la limite de sa mission, assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus.

Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

TITRE VII – CONDITIONS DE RÉSILIATION ET DE RACHAT DE LA CONCESSION - MISE EN ŒUVRE DES GARANTIES

XVIII. ARTICLE 18 – RACHAT

Pour un motif d'intérêt général, le concédant pourra décider unilatéralement du rachat de la concession.

Le rachat prend effet à la date de fin d'exécution de la tranche en cours.

Le concédant doit notifier au concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception son intention de résilier pour motif d'intérêt général la concession.

Il invite par cette même lettre le concessionnaire à présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales, dans un délai d'un mois à compter de la réception de cette notification.

A l'expiration du délai d'un mois susvisé, le concédant peut notifier au concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, sa décision

de résilier la concession d'aménagement pour un motif d'intérêt général. La délibération par laquelle le concédant décide du rachat est notifiée au concessionnaire au plus tard trois mois avant la date normale de fin d'exécution de la tranche en cours.

La décision de rachat emporte les effets suivants :

- tous les contrats souscrits par le concessionnaire pour l'exécution du présent traité sont transférés au concédant. Le concessionnaire informe les titulaires des divers contrats de ce transfert au plus tard 15 jours avant la date de prise d'effet du rachat.
- le concessionnaire communique au concédant les contrats transférés au plus tard 15 jours avant la date de prise d'effet du rachat.

Il est précisé que le concessionnaire fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le concédant après expiration de la concession d'aménagement pour quel que motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant du concessionnaire refuserait un tel transfert de son contrat, le concédant sera tenu de mettre à disposition du concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles.

Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'ont pas été préalablement remis au concédant, ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente, sont dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au concédant.

Le concédant devient propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signent dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles peut solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et solliciter sa publication.

Le transfert de propriété de ces biens est réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte rendu annuel approuvé ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

Le concédant doit au concessionnaire une indemnité résultant :

a) de l'addition :

- Des dépenses justifiées exposées par le concessionnaire en application du présent traité, pour réaliser les études, les travaux d'équipement et les acquisitions foncières, y compris celles antérieures à la date d'entrée en vigueur du présent traité et les participations déjà versées en exécution de l'article 11 du présent traité, ainsi que les frais financiers de portage ;
- Du produit de la superficie des terrains compris dans le périmètre de l'opération, ni vendus, ni loués, ni concédés, destinés à recevoir les constructions, multiplié par 5€.

b) de la soustraction des recettes encaissées par le concessionnaire en application du présent traité.

XIX. ARTICLE 19 – DECHEANCE

En cas de faute commise par le concessionnaire, résultant d'un manquement grave à ses obligations, notamment si les travaux n'ont pas reçu un commencement d'exécution les huit premiers mois de l'opération ou de la tranche considérée s'il y a lieu, ou si les travaux ne sont pas achevés un an après l'expiration de l'opération ou de la phase considérée, ou si le calendrier prévisionnel visé au 8.3 n'est pas respecté, le concédant pourra prononcer la déchéance.

Afin de procéder à la résiliation de la concession d'aménagement pour faute du concessionnaire, le concédant devra notifier au concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de résilier pour faute la concession.

Il invitera par cette même lettre le concessionnaire à présenter ses observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, ses observations orales, dans un délai d'un mois à compter de la réception de cette notification.

A l'expiration de ce délai d'un mois, le concédant pourra notifier au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour faute.

La déchéance emporte les effets suivants :

- le présent traité est éteint dès la notification de la décision de déchéance ;
- tous les contrats souscrits par le concessionnaire pour l'exécution du présent traité sont transférés au concédant. Le concessionnaire informe les titulaires des divers contrats de ce transfert au plus tard 15 jours après la notification de la décision de déchéance. Le concessionnaire communique au concédant les contrats transférés au plus tard 15 jours après la notification de la décision de déchéance ;

Il est précisé que le concessionnaire fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le concédant après expiration de la concession d'aménagement pour quel que motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant du concessionnaire refuserait un tel transfert de son contrat, le concédant sera tenu de mettre à disposition du concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles.

Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'ont pas été préalablement remis au concédant, ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente, sont dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au concédant.

Le concédant devient propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signent dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles peut solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et solliciter sa publication.

-les comptes des parties sont soldés par :

a) l'addition :

-Des dépenses justifiées exposées par le concessionnaire en application du présent traité, pour réaliser les études, les travaux d'équipement et les acquisitions foncières, y compris celles antérieures à la date d'entrée en vigueur du présent traité et les participations déjà versées en exécution de l'article 11 du présent traité.

b) la soustraction :

-Des recettes encaissées par le concessionnaire en application du présent traité.
-De la valeur des droits à construire résiduels estimée selon l'avis du service des Domaines.

Le solde négatif correspond à la dette due par le concessionnaire au concédant.
Le solde positif correspond à la dette due par le concédant au concessionnaire.

Le concessionnaire n'aura pas de droit à indemnité.

XX. ARTICLE 20 – RESILIATION

Hors les cas de rachat et de déchéance, la résiliation ne peut procéder que d'un accord des parties. Les modalités juridiques, techniques et financières de cette résiliation par consentement mutuel feront l'objet d'un protocole d'accord transactionnel librement négocié entre le concédant et le concessionnaire. Ce protocole sera soumis à l'approbation préalable du conseil communautaire.

XXI. ARTICLE 21 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION, A TERME DU CONTRAT

En cas d'expiration de la concession d'aménagement à terme, sauf dans le cas de liquidation judiciaire du CONCESSIONNAIRE, la COMMUNAUTE DE COMMUNES est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations du CONCESSIONNAIRE, selon les modalités ci-après définies.

Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'ont pas été préalablement remis à la COMMUNAUTE DE COMMUNES, ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente, sont dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la COMMUNAUTE DE COMMUNES.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES devient propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signent dans les meilleurs délais un acte constatant le transfert de propriété intervenu.

A défaut, chacune d'elles peut solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et solliciter sa publication.

Le transfert de propriété de ces biens est réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

Les contrats et engagements souscrits par le CONCESSIONNAIRE en exécution de l'article 2-d sont transférés à la COMMUNAUTE DE COMMUNES. Toutes les dettes nées ou à naître de ces contrats et engagements sont à la charge du CONCESSIONNAIRE qui doit justifier de leur paiement auprès de la COMMUNAUTE DE COMMUNES à l'expiration de la concession.

a) Conséquences financières de l'expiration, à terme, de la concession d'aménagement

A l'expiration de la concession, il est procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

- Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, le CONCESSIONNAIRE a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du CONCESSIONNAIRE, ces tâches sont assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

- Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, le CONCESSIONNAIRE établit un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission du CONCESSIONNAIRE jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le CONCESSIONNAIRE peut être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes.

- Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation est établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la COMMUNAUTE DE COMMUNES dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement.

EN MOINS :

♦ L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le CONCESSIONNAIRE du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement ;

♦ La TVA dont est éventuellement redevable le CONCESSIONNAIRE au titre de l'opération.

- Sort du solde d'exploitation

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, les parties conviennent que :

♦ Si le solde d'exploitation de l'opération est positif, le CONCESSIONNAIRE conserve le montant dudit solde,

- ♦ Si le solde d'exploitation de l'opération est négatif, le CONCESSIONNAIRE garde à sa charge le montant dudit solde.

TITRE VIII – APPLICATION DE LA CONCESSION

XXII. Article 22 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE :

La présente concession entre en vigueur à la date de sa signature par les parties, pour une durée de 10 ans (120 mois).

Toute prorogation fait l'objet d'un avenant.

Si, à la date normale d'expiration du présent traité, tous les travaux et équipements de l'opération ne sont pas terminés et remis à la collectivité compétente ou bien, si tous les biens immobiliers compris dans le périmètre de l'opération et destinés à recevoir des constructions n'ont pas été vendus, loués ou concédés, les parties conviennent de se rapprocher aux fins de négocier un avenant de prorogation du présent traité.

Le présent traité ne peut être ni tacitement renouvelé, ni tacitement prorogé.

Trois mois avant la date d'expiration de la convention, la partie la plus diligente doit notifier à l'autre sa demande motivée de prorogation de la concession. Le destinataire doit répondre dans un délai d'un mois. Son silence vaut rejet de la demande de prorogation.

XXIII. Article 23 : COMPTE RENDU ANNUEL D'APPLICATION

Avant le 30 juin de chaque année, le CONCESSIONNAIRE remet à la COMMUNAUTE DE COMMUNES un compte-rendu annuel d'application de la présente concession portant sur l'année précédente.

Ce compte-rendu comprend notamment :

- ♦ l'état financier prévisionnel actualisé ;
- ♦ l'échéancier de réalisation des équipements publics actualisé ;
- ♦ une note de conjoncture sur les conditions techniques et financières de la réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, comparées aux prévisions initiales et aux perspectives à venir ;

TITRE IX - DISPOSITIONS DIVERSES

XXIV. Article 24 : CAHIER DES CHARGES

Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur du périmètre de l'opération feront l'objet d'un cahier des charges qui indiquera le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction sera autorisée sur la parcelle cédée.

Le cahier des charges fixera en outre des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales imposées pour la durée de la réalisation de l'opération.

Conformément à l'article L311-6 du Code de l'urbanisme, le cahier des charges sera caduc à la date de suppression de la ZAC.

Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par le CONCESSIONNAIRE et comprend *a minima* le contenu du cahier des charges tel que figurant en annexe 2 et peut être complété :

- D'une titre définissant les droits et obligations du CONCESSIONNAIRE et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le CONCESSIONNAIRE doit être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- D'un titre fixant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

Ce cahier des charges devra être approuvé par le CONCEDANT dans les conditions prévues l'article L.311-6 du code de l'urbanisme

Le concessionnaire fera obligation aux acquéreurs et constructeurs, dans les conditions prévues au cahier des charges de cession de terrain, d'établir leurs projets de construction en conformité avec le règlement du PLU et les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales dudit cahier des charges.

Le contrôle du respect de ces prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, environnementales et paysagères par les constructeurs dans le périmètre de la concession sera effectué par un architecte urbaniste coordonnateur, désigné par le concessionnaire, en accord avec le concédant.

Chaque constructeur devra présenter à ses frais son projet de construction à l'approbation de l'architecte coordonnateur avant tout dépôt du dossier de la demande d'autorisation d'urbanisme à l'administration compétente. L'avis de l'architecte coordonnateur sera joint à toute demande de permis de construire.

XXV. Article 25 : FRAIS ET REMUNERATION

Les frais éventuels, auxquels donnerait lieu la conclusion de la présente concession, sont à la charge du CONCESSIONNAIRE.

Il n'est prévu au bénéfice du CONCESSIONNAIRE aucune rémunération par la COMMUNAUTE DE COMMUNES en contrepartie de la mission consentie.

La rémunération du CONCESSIONNAIRE est assurée exclusivement par les résultats de l'opération, notamment par la commercialisation des terrains cédés, concédés ou loués en vue de la construction.

XXVI. Article 26 : LITIGES

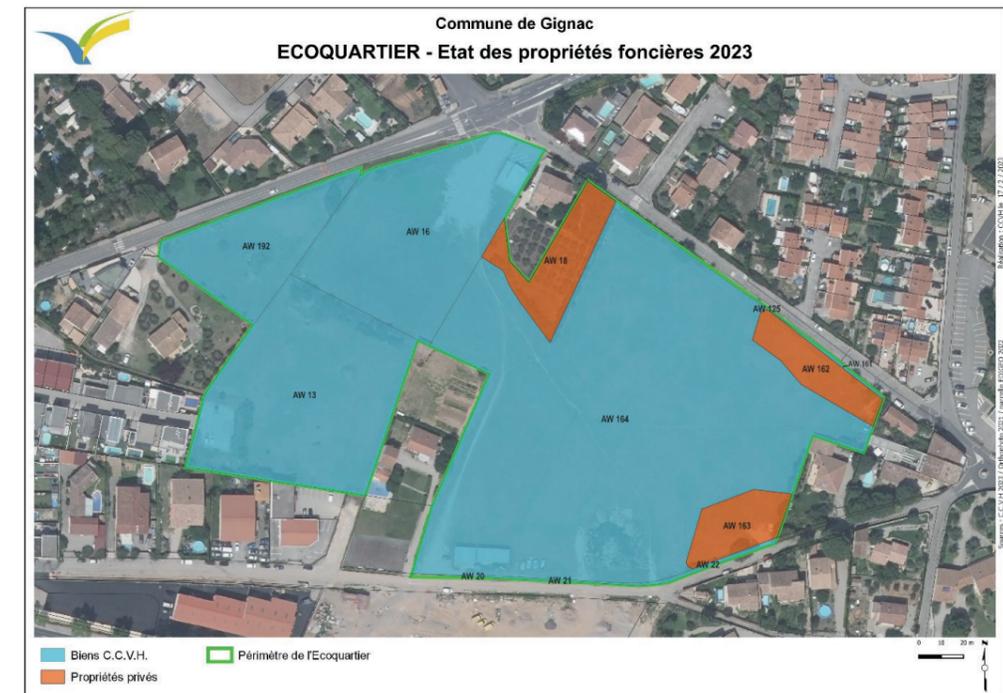
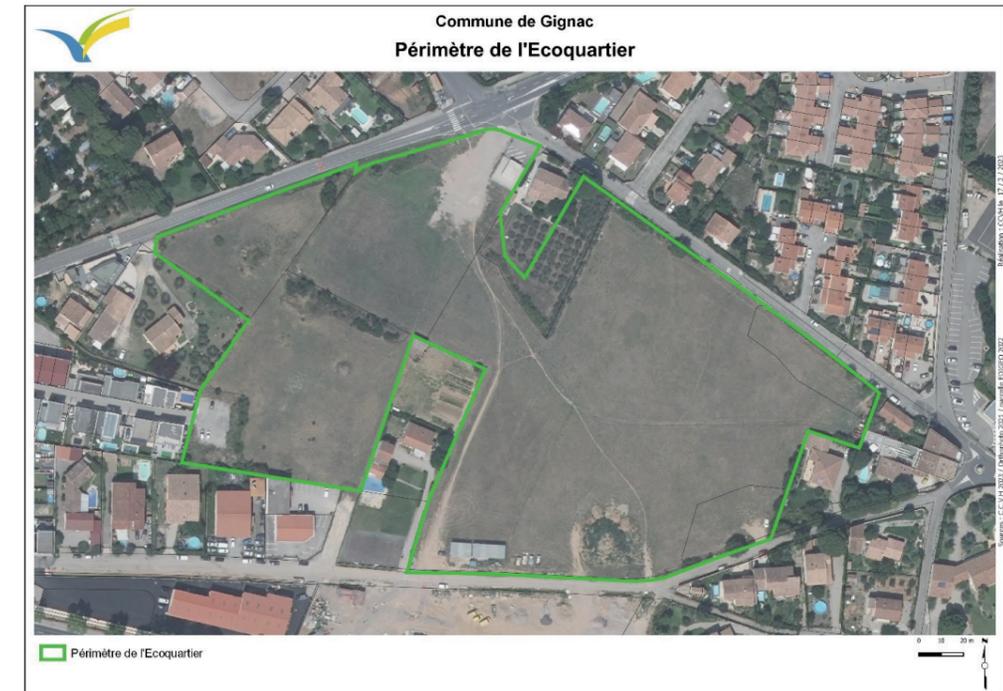
En cas de litiges, le Tribunal Administratif de MONTPELLIER est compétent.

Fait, en deux exemplaires.
A

LISTE DES ANNEXES DU TRAITE :

- ANNEXE 1 : Périmètre de l'opération
- ANNEXE 2 : Cahier des charges de l'opération
- ANNEXE 3 : Engagements du concessionnaire en matière d'environnement, de qualité architecturale et de démarche Ecoquartier
- ANNEXE 4 : Calendrier de l'opérationnel – échéancier prévisionnel
- ANNEXE 5 : Bilan prévisionnel de l'opération.
- ANNEXE 6 : Avis des domaines

ANNEXE 1 – PERIMETRE DE L'OPERATION





Réalisation d'un EcoQuartier ZAC La Croix à Gignac

Cahier des Charges

Pouvoir adjudicateur

Communauté de communes Vallée de L'Hérault
Adresse : 2 Parc d'Activités Camalcé BP 15 34150 GIGNAC
Téléphone : 04 67 57 04 50
Télécopie : 04 67 57 04 51

Objet du marché

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE L'OPERATION ECOQUARTIER – TRANCHE 2 ZAC LA CROIX.

I. CADRE GENERAL

I.1 Site, situation du projet :

La Vallée de l'Hérault compte 28 communes et environ 41 785 habitants sur un territoire de vie s'étendant sur 481 km² à l'ouest de Montpellier (8% de la surface du département de l'Hérault). Son périmètre appartient à la grande couronne Montpellieraine (pôle de plus 700 000 habitants) et au bassin de vie du Cœur d'Hérault.

La population de la vallée de l'Hérault augmente régulièrement de 2% par an depuis une dizaine d'années. C'est la plus forte croissance de l'Hérault, lui-même un des départements dont la démographie est la plus dynamique. Chef-lieu de canton et ville-centre de la Vallée de l'Hérault, la commune de Gignac compte 6725 habitants (chiffre INSEE 2023). Elle se situe à 31 km de Montpellier, à 56 km de Béziers et à 83 km de Millau et dispose de 2 échangeurs autoroutiers.

L'attractivité exceptionnelle de Gignac et de la vallée de l'Hérault résulte de leur situation géographique privilégiée à proximité de la métropole montpelliéraine et au croisement de deux axes structurants (A75 et A750), un marché immobilier plus abordable que dans l'agglomération montpelliéraine et un cadre de vie remarquable par son patrimoine culturel et naturel.



C'est avec l'arrivée de l'autoroute A750 en 2007 que la CCVH a engagé une opération d'envergure et exemplaire, capable de répondre aux besoins futurs de son territoire en matière de commerces, de

services, d'équipements et de logements : le projet urbain de la Zone d'Aménagement Concertée « La Croix » sur la commune de Gignac.

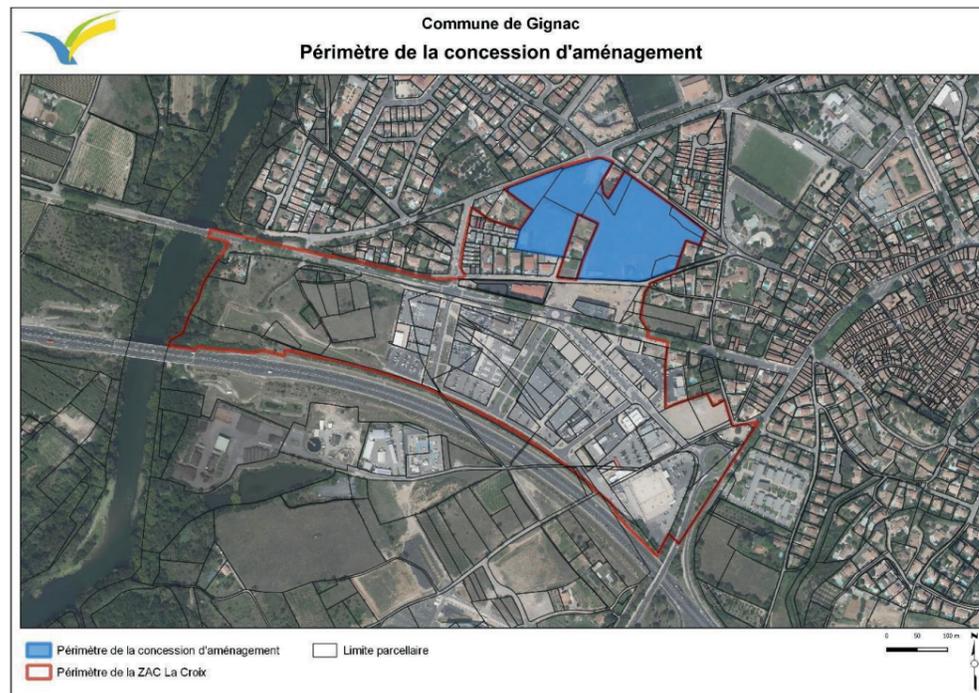
Celle-ci avait pour ambition de conforter la ville en tant que bourg-centre, pour répondre aux besoins d'une population en forte croissance à l'échelle de son territoire, sur un secteur stratégique d'entrée de ville, faisant la transition entre le centre-ville de Gignac et deux échangeurs autoroutiers.

Le périmètre du projet d'Ecoquartier s'étend sur une superficie d'environ 3,8 ha intégré au sein de la ZAC La Croix. Il correspond à sa seconde tranche d'aménagement et en constitue une vaste « dent creuse » composée de terrains nus.

Son emprise est encadrée par des zones résidentielles, des activités économiques et le pôle santé de Gignac. Elle est également bordée de voiries, dont le Boulevard du Moulin, qui est un axe structurant de la commune.

Le périmètre du projet occupe une place privilégiée : situé à l'articulation entre le centre-ville, des quartiers résidentiels, le secteur d'équipements publics du Rival, le pôle santé et le quartier commercial de Cosmo.

Cet emplacement en cœur du tissu urbain offre une proximité et un accès privilégié à tous les services essentiels de Gignac, à moins de 15 minutes à pied ou à vélo.



1.2 Les objectifs de l'opération EcoQuartier de la ZAC La Croix

Ce nouveau quartier à vocation résidentielle est central.

L'objectif est de développer un Ecoquartier exemplaire à l'échelle de la vallée de l'Hérault ayant pour vocation de répondre aux mieux aux enjeux clés d'un « quartier durable ». Le projet s'inscrit dans le cadre de la démarche de Labellisation nationale EcoQuartier porté par le Ministère de la Transition écologique.

Le parti d'aménagement et le programme de l'Ecoquartier doivent répondre aux besoins du territoire et aux attentes exprimées par les habitants lors de la concertation à savoir:

- Développer la présence de la nature et en faciliter l'accès,
- Développer le lien social,
- Conserver un « esprit Village »,
- Développer les cheminements piétons et l'utilisation du vélo.

1.3 Contexte opérationnel : la ZAC La Croix de Gignac, un projet urbain structurant au sein duquel s'inscrit l'EcoQuartier

La Communauté de communes est compétente en matière d'aménagement de l'espace et de politique du logement et du cadre de vie. Elle dispose également de la compétence développement économique transférée depuis 2002.

Le projet urbain de la Zone d'Aménagement Concertée « La Croix » à Gignac, d'intérêt communautaire, constitue un véritable enjeu en terme de développement urbain cohérent, d'accès à des services d'envergure intercommunale et de démonstrateur d'un urbanisme renouvelé.

1.3.1 Historique de la ZAC

- **2007** : la communauté de communes définit un périmètre Z.A.C sur 27,5 hectares afin d'inscrire la zone de la Croix dans une démarche d'aménagement d'ensemble.
- **2008** : la communauté de communes approuve le dossier de création de ZAC.
- **2011** : Modification et approbation du dossier de création de la ZAC la Croix.
- **2012** : La Z.A.C La Croix est reconnue d'utilité publique.
- **2013** : approbation du dossier de réalisation de la Tranche 1. (Dernière modification en 2019).
- **2017** : La déclaration d'utilité publique du périmètre a été prorogée par arrêté préfectoral du 26 juin 2017.
- **2018** : engagement d'études préalables d'aménagement de la Tranche 2 de la ZAC : écoquartier.
 - Réalisation d'une étude de programmation immobilière
 - Engagement dans la démarche de labellisation EcoQuartier
 - Réalisation d'une mission de concertation visant à définir le cadre du projet : sa gouvernance, son référentiel et les principes d'aménagement.
- **2021** : validation du référentiel de l'écoquartier (feuille de route)
- **2022** : élaboration du nouveau programme d'aménagement de l'écoquartier, procédure de modification du PLU de Gignac.

1.3.2 Le contenu du dossier de création

Avec l'arrivée de l'autoroute A750 en 2007, la CCVH a engagé une opération d'envergure, capable de répondre aux besoins futurs de son territoire en matière de commerces, de services, d'équipements et de logements : le projet urbain de la Zone d'Aménagement Concertée « La Croix » sur la commune de Gignac. Celui-ci avait pour ambition de conforter la ville en tant que bourg-centre, pour répondre aux besoins d'une population en forte croissance à l'échelle de son territoire.

○ Le programme de la ZAC La Croix comporte :

- Le réaménagement et la requalification de la zone commerciale existante, permettant de renforcer les activités existantes et d'implanter de nouvelles activités commerciales et de services,
- La création d'équipements publics qui se matérialisent par la création d'un pôle d'échange multimodal, d'un Pôle de Santé et d'une crèche intercommunale
- L'aménagement d'espaces publics et d'espaces verts de qualité,
- La création d'un quartier à dominante résidentielle sous la forme d'un EcoQuartier,
- L'aménagement d'un parc paysager sur les berges de l'Hérault, devenant un espace de promenade et de loisirs qui ouvre la ville sur le fleuve.

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC prévoit au total 64 000m² de surface de plancher maximale dont 22 000 m² de surface de plancher maximale pour la tranche 2.

○ Les objectifs de l'opération :

Véritable greffe urbaine, le projet consiste à composer un quartier permettant de requalifier et restructurer un espace d'entrée de ville de Gignac, dans une perspective de mixité des usages et de développement durable. **Le projet repose sur :**

- La définition d'une identité propre à ce territoire en pleine mutation
- La proposition de percées végétales favorisant les circulations douces au travers de la ZAC.

○ Le phasage opérationnel de la ZAC

La réalisation de la ZAC s'effectue en **3 tranches** correspondant à des tranches fonctionnelles et opérationnelles :

- **Tranche I - COSMO** : comprenant sur plus de 20 000m² de surface de plancher, un pôle de commerces et de services autour de l'alimentaire, l'équipement de la personne, de la maison, culture et services et équipements publics (pôle santé).

Cette tranche, réalisée en régie par la Communauté de communes et engagée en 2014, est en cours de finalisation. Son périmètre représente environ 10 hectares. Il est couvert par les zones 2AUZI et 2AUZ3 au PLU de Gignac.

- **Tranche I bis** : projet de **pôle d'échange multimodal**.

- **Tranche 2** : Secteur à vocation habitat et d'équipement (**l'EcoQuartier**). Il s'agit d'un quartier à vocation d'habitat et d'équipement au nord de l'Avenue de Lodève. Il est classé en zone 2AUZ2 au PLU de Gignac. Sa surface est d'environ 3,8 ha. Cette tranche est concernée par la concession d'aménagement.
- **Tranche 3** : Secteur correspondant à une **extension de l'espace commercial** et la création **d'un parc urbain** des berges de l'Hérault. Il est classé en zone 2AUZ3 au PLU de Gignac. L'aménagement de ce secteur n'a pas débuté.

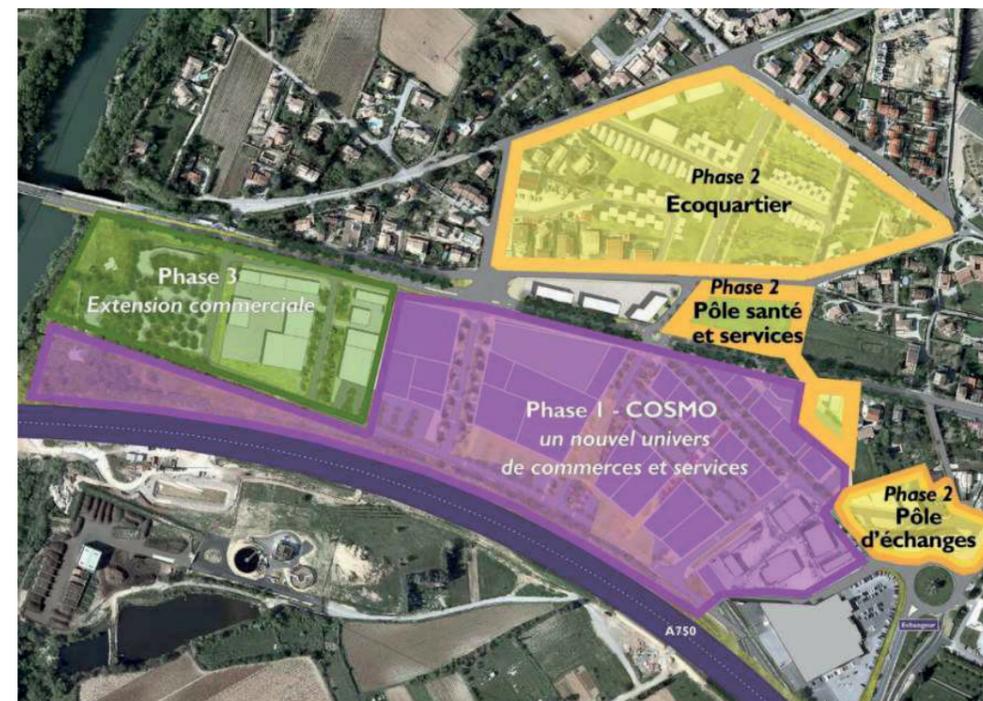


Schéma général d'aménagement de la ZAC La Croix - Gignac - 2012

La communauté de communes est propriétaire d'une large majorité des terrains de la tranche 2 de la ZAC et a réalisé les études préalables.

Les travaux d'aménagement de la tranche I « COSMO » sont finalisés, le pôle de santé a été livré en fin d'année 2021.

La communauté de communes travaille activement sur le projet de pôle d'échanges multimodal dont les travaux d'aménagement vont démarrer à l'été 2023.

○ Les principes d'aménagement décrits au dossier de création de la ZAC:

- Trouver une complémentarité entre l'aménagement de l'autoroute et les espaces paysagers à forte valeur patrimoniale (La tour, le pont et le chemin de de notre Dame)
- Proposer une mixité des usages et inscrire cette mixité dans un environnement durable

- **Le parti urbain** : L'aménagement de la ZAC a été scindé en trois entités : une aire commerciale, un ensemble de logements et une série de bureaux et équipements. Ces trois entités sont liées :
 - *Via l'Avenue de Lodève et la nouvelle avenue Pierre Mendès France qui ont été retraitées avec deux fronts bâtis de part et d'autre afin de devenir un véritable axe urbain.*
 - *Via les pénétrantes entre les supports qui permettent une communication aisée entre les différentes entités organisées autour des circulations douces, largement dimensionnées et réparties de manière à ce que l'ensemble commercial ne devienne pas l'un de ces non lieux royaume des automobiles, mais un quartier où se mêlent commerces de proximité et moyennes surfaces dans un projet paysager.*
- **Le parti architectural**:
 - L'espace commercial : Conception autour d'une succession de micro entités commerciales tournées à la fois vers le mail commercial et sur les percées végétales. Avec un traitement particulier des façades afin de devenir de véritables entités urbaines liées à la ville et non plus des « zones » hors de la ville sans qualité et sans vie.
 - Le logement, le principe des faubourgs champêtres : Conception d'un faubourg contemporain environnemental et écologique. Traditionnellement un faubourg est caractérisé par une forte importance donnée à la rue, par la juxtaposition de maisons de ville et d'immeubles de rapport. Ce nouveau quartier d'habitation porte une attention toute particulière aux questions environnementales à savoir : le recours aux énergies renouvelables, le développement des mobilités douces, la gestion des eaux de pluie, la continuité des espaces verts, le recyclage des bâtiments et matériaux, le contrôle de l'étalement urbain.
- **L'évolution du programme et du parti d'aménagement de la tranche 2:**

Dans la continuité de la création de la ZAC La Croix, la CCVH avait missionné une équipe pluridisciplinaire afin de proposer un aménagement pour le secteur de la Tranche 2 de la ZAC, répondant aux objectifs du dossier de création suivants : une densité importante, une forte présence du végétal et d'espaces publics, une diversité de l'habitat.

L'étude a permis de définir un « faubourg champêtre », qui rassemble différentes typologies de logements, habitat intermédiaire, petit collectif et individuel. Le projet reposait sur :

- 5 macro-lots de 4,2 ha,
- Entre 150 et 200 logements (calibrage à 174 logements) pour un total de 22 000m² de surface de plancher maximum,
- Répartition de l'ordre de 25% de logements sociaux et 75% de logements en accession libre.

L'esquisse qui avait été proposée reposait sur les principes suivants :

- L'inscription du projet dans son site, la création de continuités et porosités avec les éléments préexistants, la continuité des espaces paysagers
- Le contrôle de l'étalement urbain,
- L'utilisation d'énergies renouvelables, la maîtrise de la consommation, une architecture durable,
- Le développement de mobilités douces et la voiture reléguée en périphérie,
- La gestion des eaux de pluie, le respect du cycle de l'eau et des sols perméables,

- La diversité de l'habitat et une mixité sociale.

Le contexte territorial ayant fortement évolué depuis 2011, cette esquisse s'est révélée obsolète sur les aspects suivants :

- Le programme de l'Habitat renouvelé exigeant 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération,
- Une accélération de l'accroissement démographique,
- L'emprise du projet a diminué,
- L'évolution du contexte immobilier avec une accentuation de la pression foncière, une hausse notable des prix et une raréfaction du foncier constructible,
- Le renforcement de la prise en compte des enjeux environnementaux et climatiques,
- La réglementation, notamment en matière de gestion des eaux pluviales.

En 2018, la collectivité a décidé de réétudier le projet et l'a inscrit dans le cadre de la démarche **EcoQuartier du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des territoires**.

Ainsi, elle a conduit une étude de programmation immobilière, une démarche de concertation poussée, afin de mieux prendre en considération les besoins de la population et réalisé une esquisse programmatique permettant de définir un cahier des charges à l'écoquartier.

L'étude de programmation immobilière a mis en exergue la demande du marché de lots à bâtir pour des maisons individuelles et de logements locatifs. Le territoire de la Communauté de communes est marqué par une présence faible de logements collectifs, qui s'explique en partie, par l'absence de mesures fiscales incitatives pour les bailleurs investisseurs.

Les propositions issues de l'étude immobilière poursuivent l'objectif de diversifier l'offre de logements sur la commune par la construction de logements en accession abordable et en locatif en complément de l'aménagement de lots à bâtir.

Elle recommande une production en 2 tranches, sur un temps court (6 ans environ) permettant de répartir l'offre de logements dans le temps. Elle tablait sur environ 174 logements dont 66 lots à bâtir, 20 lots abordables, 15 individuels groupés, 20 logements en petit collectif libre, 53 logements en collectif social.

La campagne de concertation menée auprès des habitants en avril 2019 a permis de recueillir les attentes suivantes pour la programmation de l'opération:

- Développer la présence de la nature et en faciliter l'accès,
- Développer le lien social,
- Conserver l'esprit village,
- Développer les cheminement piétons,
- Accompagner le développement du vélo.

Ce sont ainsi 3 ambitions majeures qui ressortent pour cette opération : **le besoin de reconnexion avec la nature, le lien social et l'entraide, ainsi que le déploiement des circulations douces et un désir de quartier sans voiture.**

215 personnes ont été rencontrées selon un panel représentatif de la population communale (représentativité de toutes les classes d'âges et des profils habitants). Cela a abouti à une pré-programmation pensée en terme d'usages et des propositions d'aménagement partagées telle que :

- Une artificialisation des sols maîtrisée,

- Une exclusion de la voiture,
- La création d'un espace valorisant la présence de l'eau au sein des espaces publics végétalisés.
- Un espace vert festif, de rencontre (exemple : kiosque, théâtre de verdure)
- Un lieu de liaison pour les mobilités douces entre la ville, cosmo et le futur parc en bord d'Hérault.

I.4 Documents cadre et contexte réglementaire

Le SCoT Du Pays Cœur d'Hérault

La procédure d'élaboration du SCOT du Pays Cœur d'Hérault est en cours de finalisation. Le projet de SCoT a été arrêté le 12 juillet 2022.

Le Plan Climat Air Energie Territorial

Le territoire est concerné par le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays Cœur d'Hérault validé le 30 novembre 2018. Il définit pour le territoire la stratégie TEPOS « territoire à énergie positive » qui repose sur une trajectoire d'équilibre énergétique par une baisse de 46% de la consommation d'énergie finale et la multiplication par 3,4 de la production d'énergie renouvelable et de récupération.

L'opération EcoQuartier doit traduire les ambitions de cette stratégie territoriale, son référentiel s'appuie d'ailleurs dessus, en particulier sur les orientations suivantes :

- Améliorer les déplacements,
- Préserver les ressources,
- Tendre vers des aménagements, un urbanisme et un habitat responsable et durable,
- Promouvoir la production d'énergie renouvelable,
- Promouvoir un urbanisme résilient aux changements climatiques
- Utiliser les ressources locales et de réemploi.

Le projet de territoire Vallée 3D de la communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le projet d'EcoQuartier s'inscrit également dans le cadre de la mise en œuvre du Projet de territoire vallée 3D « démocratique, durable et digitale » de la Vallée de l'Hérault. Celui-ci devra répondre aux ambitions du territoire en matière de démocratie participative, de mixité des logements, de sobriété énergétique, de qualité environnementale, urbaine et paysagère et enfin, d'intégration des nouvelles technologies.

Le Programme Local de l'Habitat de la CCVH

Le Programme local de l'habitat est un outil de prévision et de programmation, qui permet d'articuler les politiques locales d'urbanisme, d'habitat et de logement. La communauté de communes met en œuvre son second PLH (2016-2021) validé en juillet 2017.

La mise en révision du PLH et engagée. Un nouveau PLH devrait être effectif pour la période 2023-2029.

L'évaluation de l'actuel PLH et les nouvelles orientations du programme à venir devraient mettre l'accent sur l'évolution de l'offre et de la demande en logements sur le territoire. Nous avons pu constater ces dernières années une tension immobilière de plus en plus forte, une raréfaction du foncier notamment dans les extensions urbaines en raison d'une rationalisation de la consommation des espaces péri urbains et une évolution de la demande des types d'habitat en fonction du parcours résidentiel des ménages (phénomène de décohabitation, adaptation de l'offre en logement au vieillissement, accès des jeunes au logement...).

Le PLH fixe les enjeux et les objectifs en matière d'habitat. Il définit un programme d'actions pour répondre aux besoins en logement de la population et favoriser la mixité sociale par une répartition équilibrée de l'offre de logements sur le territoire intercommunal. Selon le diagnostic établi en 2013 et mis à jour en 2016, on constate sur le territoire:

- un fléchissement de la construction neuve
- une création de logements essentiellement portée par l'extension urbaine (lotissements réduisant les espaces naturels et agricoles) et pas assez par le réinvestissement urbain
- une production de logements sociaux n'atteignant pas les objectifs du PLH (pour rappel un taux d'équipement à peine de 4%)
- une offre en logements adaptés, hébergements d'urgence et logements temporaires limitée.

Face à ces constats, la CCVH s'est fixé comme objectif de produire 2 000 logements sur la durée du PLH, soit 330 logements en moyenne par an. Une répartition géographique de cet objectif a été définie en tenant compte du nombre d'habitants et du niveau d'équipement et de services des communes. La volonté est de renforcer les trois pôles urbains majeurs (Gignac, St-André de Sangonis et Montarnaud) et les trois pôles secondaires (Saint Pargoire, Aniane, Le Pouget) qui doivent représenter ensemble 58% des logements créés.

En matière de logements sociaux, l'objectif de production est de 500 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH. Il correspond à la demande et au profil socio-économique de la population. La moitié des locataires du parc privé sont éligibles au logement très social (1 677 ménages) et 30% au logement social ordinaire (1 000 ménages).

Gignac fait partie des pôles urbains majeurs du PLH, pour lequel un taux minimal de production de logements social de 30% s'applique à toute opération d'aménagement de logements.

Le Plan Local d'Urbanisme de Gignac

Le Plan Local d'Urbanisme de Gignac approuvé en 2012 classe en zone 2AUz2 le périmètre de l'opération. Un règlement et une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) s'appliquent sur la zone.

Il est à noter que le PLU a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 31 janvier 2023. Cette modification intègre une actualisation complète de l'OAP de la ZAC La Croix et du règlement des zones concernées (2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3), notamment pour permettre la réalisation de l'EcoQuartier dans les conditions du présent cahier des charges.

1.5 Contexte foncier de l'opération

L'opération EcoQuartier porte sur des terrains situés en cœur de zone urbanisée, au sein du périmètre de la ZAC La Croix. La topographie est relativement plane. Les terrains sont bordés par l'ensemble des réseaux.

Le périmètre est bordé des voies suivantes : le boulevard du Moulin, le chemin la Grande Barque, ancien chemin de Lodève et la rue du Pont (actuellement privée dont la rétrocession à la CCVH est prévue).

Le foncier est majoritairement détenu par la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault.

- 34 837m² détenus par la CCVH,
- 3 456m² sont détenus par des propriétaires privés.

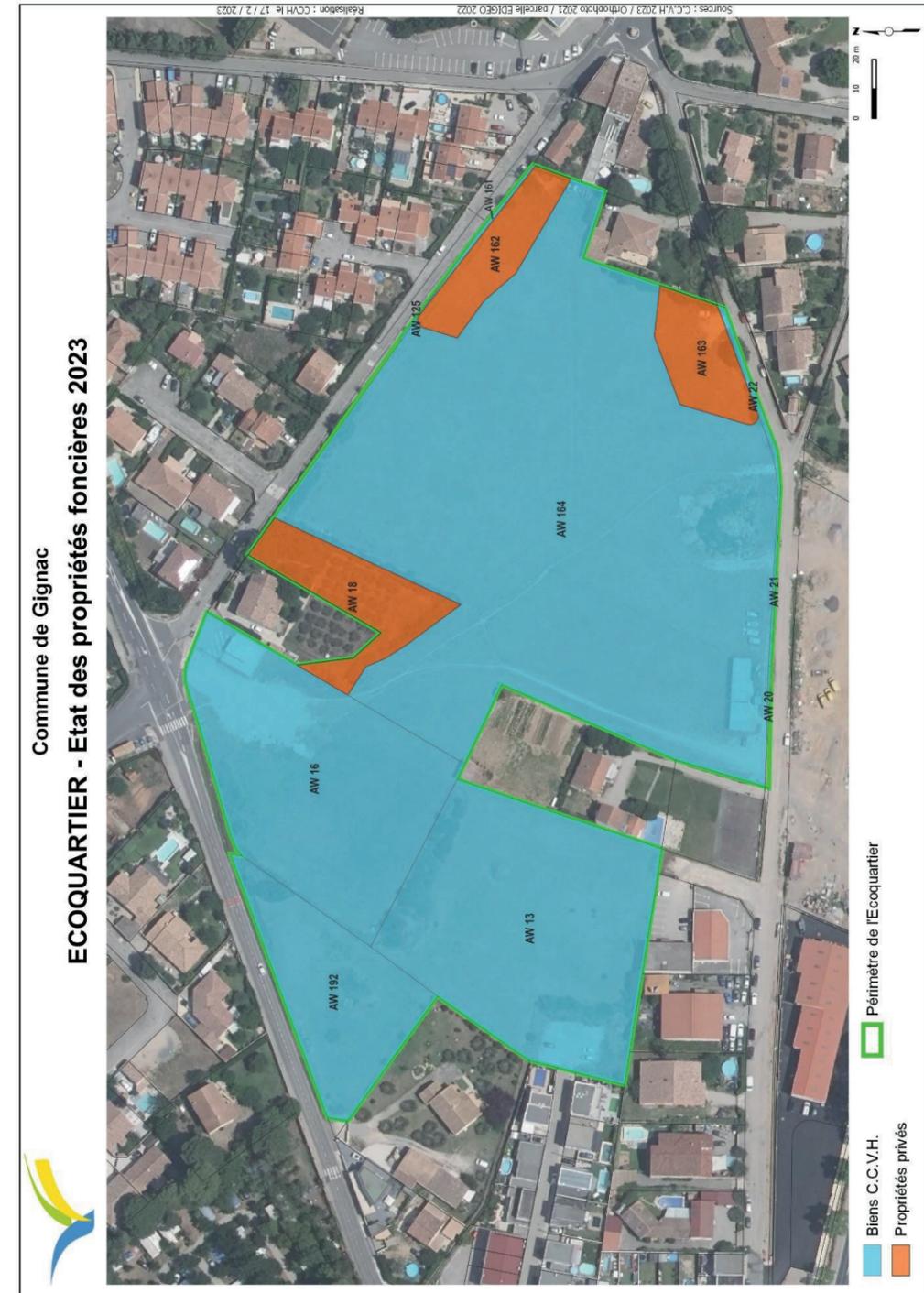
Foncier maîtrisé CCVH

dénomination cadastrale	Surface cadastrale
000 AW 164	19 830
000 AW 16	5 663
000 AW161	59
000 AW 13	6 488
000 AW 20	19
000 AW 21	42
000 AW 22	115
000 AW 125	9
000 AW 192	2 612
Total	34 837m²

Foncier privé

dénomination cadastrale	Surface cadastrale
000 AW 18	1 456
000 AW 162	1 000
000 AW 163	1 000
Total	3 456m²

total foncier opération	38 293 m²
Foncier conservé par le concédant	1400m²
Total foncier concession	36 893m²



II. DESCRIPTION DU PROJET

Le cahier des charges de l'EcoQuartier s'appuie sur :

- Les études de programmation réalisées en 2022 (annexe1),
- Le référentiel de l'Ecoquartier validé en 2021 (annexe2),

Les documents sont joints en annexe du présent cahier des charges.

L'esquisse programmatique pourra faire l'objet d'ajustements dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre.

2.1 La démarche EcoQuartier

La Communauté de communes souhaite que soit réalisé un véritable quartier durable.

Elle a délibéré le 9 juillet 2018 afin d'adhérer et de s'engager dans la labellisation EcoQuartier. Le projet est en étape I.

Dans ce cadre, il est attendu de l'aménageur qu'il s'engage, en partenariat avec la CCVH à mettre en œuvre cette démarche et à la mener à son terme. A s'impliquer dans la mise en œuvre des engagements fixés par la Charte.

Il conviendra de travailler sur les 20 engagements de la démarche. Les engagements généraux retenus pour le projet ont été prédéfinis : **la CCVH a rédigé le référentiel EcoQuartier de l'opération qui a été validé par délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2021.**

Ce document sert de feuille de route et de suivi à la conduite de l'opération, et ses dispositions font partie intégrante du présent cahier des charges.

Toutefois, certains des engagements pris en 2021 doivent être affinés, adaptés et précisés au fur et à mesure de l'avancement du projet. Des évolutions pourront être apportées au référentiel en concertation avec la CCVH et sous réserve de son accord.

L'ensemble des choix devront être expliqués et argumentés.

Les engagements devront être traduits dans les aménagements des espaces publics et dans les enveloppes foncières qui seront cédées aux promoteurs-constructeurs notamment au travers des prescriptions des Cahiers des Charges de Cessions de Terrains.

Une démarche d'évaluation et d'amélioration continue est attendue par la Communauté de communes. Elle devra permettre de mesurer les impacts du projet sur des sujets cibles comme l'écoconception du projet urbain, des bâtiments et des services, la prévention de la pollution, la réduction des déchets, la diminution de la consommation des ressources naturelles, la diminution de la consommation énergétique, l'éducation à l'environnement, la certification suivant les normes environnementales (BDO, HQE ...), l'implication et l'association des acteurs investisseurs, gestionnaires, usagers, des fournisseurs et des sous-traitants dans les phases de réalisation, la satisfaction des usagers et habitants...

L'évaluation doit permettre :

- De capitaliser l'expérience, évaluer l'efficacité de la démarche éco quartier,
- De permettre une amélioration continue du projet à toutes les étapes de sa conception, construction et suivi dans le temps après sa livraison.

Elle est fondée sur un état d'avancement et des indicateurs quantitatifs et qualitatifs. Les indicateurs prioritaires d'évaluation seront définis avec la collectivité et fondés sur les priorités données à l'écoquartier : la mixité sociale et le vivre ensemble, la réduction de la place de la voiture et la priorité donnée aux mobilités douces, la nature en ville et la faible artificialisation des sols (biodiversité, gestion hydraulique), la sobriété et la performance énergétique des constructions et des aménagements.

2.2 Les ambitions et objectifs du projet

Les objectifs de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et de la commune de Gignac reposent sur la volonté de créer un véritable lieu de vie, en finalisation de l'urbanisation de cette vaste dent-creuse dans un souci d'insertion urbaine, paysagère et d'exemplarité en matière de modes d'habiter sur le territoire. Il s'agit d'intégrer un quartier durable adapté au contexte local de petite ville méditerranéenne.

Cette opération à dominante d'habitat s'inscrit au sein d'une ZAC dotée d'une forte mixité fonctionnelle, elle en constitue la tranche dédiée au logement. Il est donc attendu la création d'un quartier bénéficiant d'une mixité sociale & intergénérationnelle, présentant une variété de formes et de typologies de logements et offrant un soin tout particulier à la qualité des espaces publics comme privés. L'objectif est de créer un quartier apaisé, préservés des nuisances et dotés d'espaces publics et privatifs supports d'usages collectifs, d'appropriation par les habitants et de « bien vivre ensemble ».

L'articulation de ce quartier avec le tissu urbain existant est fondamentale.

Une attention particulière sera portée sur l'articulation avec les quartiers résidentiels voisins et le pôle santé. Le traitement des liaisons avec le maillage viaire existant, les hauteurs et formes urbaines existantes est un enjeu particulièrement prégnant et devra être particulièrement travaillé.

La conduite de ce projet devra aussi s'intégrer au sein du processus d'urbanisation amorcé par la tranche I de la ZAC la Croix. Une coordination étroite avec la CCVH est attendue dans le cadre de la réalisation de la crèche sur l'emprise de l'EcoQuartier par la collectivité.

La CCVH a réalisé une esquisse programmatique de l'écoquartier (annexe 1) répondant **aux ambitions prioritaires suivantes**:

Ambitions sociales

- Insérer un projet de crèche intercommunale sur l'écoquartier,
- Produire une diversité de typologie de logements et de formes urbaines,
- Faire un quartier intergénérationnel,
- Développer le lien social et préserver l'esprit village au travers d'équipements partagés et accessibles,
- Créer un quartier « ouvert sur la ville » connecté aux quartiers voisins, au centre-ville et intégré au maillage viaire communal.

- Mettre en œuvre les objectifs de production de logements locatifs sociaux du PLH.

Ambitions environnementales prioritaires :

- Maitriser la consommation d'espace et l'artificialisation des sols,
- Intégrer le cycle de l'eau : mettre en place une gestion qualitative et économe de l'eau,
- Conforter la place de la nature, favoriser la biodiversité et offrir un accès à un espace de nature aux habitants de la commune, (le projet est intégré au programme Territoire Engagé pour la Nature de la Communauté de communes),
- Favoriser la mobilité durable : développer les cheminements doux (favoriser l'usage du vélo et la marche à pied),
- Maitriser la consommation énergétique et mettre en œuvre une stratégie globale « bas carbone » à l'échelle du projet en favorisant la sobriété énergétique des constructions et des aménagement (bioclimatisme, mise en œuvre à minima de la Réglementation Environnementale 2020, réduction de la consommation des énergies fossile, recours aux énergies renouvelables, production d'énergie renouvelable)
- Préserver des risques et des nuisances,
- Mettre en place un processus de participation et de concertation permettant d'associer la population et les gestionnaires au fur et à mesure de l'avancement du projet.
- Cadre de vie et usages : optimiser les comforts d'occupation des logements (inertie thermique, confort acoustique, gestion des vues), offrir une ambiance urbaine de qualité (optimisation des ambiances dans les espaces publics (confort d'été, éclairage, renaturation...), favoriser les espaces de rencontre et de convivialité.

Les objectifs donnés au projet d'écoquartier.

De ces ambitions prioritaires du projet d'EcoQuartier découlent les objectifs opérationnels suivants :

Répondre aux besoins en logements du territoire et offrir une variété d'habitats

L'objectif est de parvenir à la mixité sociale et à l'équilibre des générations. Il s'agit de répondre à des besoins spécifiques : jeunes ménages, familles, familles monoparentales, personnes seules âgées ou non... Et de permettre l'accès au logement par tous, et notamment les ménages modestes.

Le projet doit donc offrir une variété de typologies de logements adaptés aux besoins et permettant les parcours résidentiels. Il respectera les objectifs de production de logements fixés par le PLH, en particulier:

- La création de logements abordables.
- La création de logements intergénérationnels.
- La production de 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération.

Réduire l'empreinte énergétique et carbone du futur quartier. L'objectif est de mettre en œuvre une stratégie bas carbone sur l'ensemble du projet.

- Concevoir des îlots de manière à y assurer le bioclimatisme des bâtiments par une orientation pertinente, la création d'ombre et la présence de pleine terre, afin d'éviter les effets îlots de chaleur urbain,
- Penser l'organisation du quartier et les formes urbaines de manière à faciliter la mise en œuvre de dispositifs de valorisation des énergies renouvelables performants (pour atteindre les objectifs de la RE 2020 à minima),

- Développer les énergies renouvelables localement pertinentes,
- Favoriser l'usage de matériaux biosourcés, issus de circuits courts, recyclables ou recyclés pour la construction,
- Développer et favoriser l'usage des modes de déplacement alternatifs à la voiture (vélos et marche à pied), réduire la place de la voiture dans le quartier. *Concevoir un quartier ouvert sur la ville favorisant le lien social*
- Offrir un espace de nature ouvert au cœur du quartier avec la création d'un parc à la croisée des chemins (2 « coulées vertes » formant la pièce structurante de l'écoquartier)
- Accueillir des espaces et lieux de partage, d'échanges sur le parc (ex : jeux, jardins partagés, lieux mutualisés, petits équipements collectifs, vergers, kiosque etc....)
- Faire un quartier perméable pour les mobilités douces (en utilisant notamment les 2 coulées vertes comme nouveaux axes de déplacement doux distribuant des espaces publics de proximité en cœur de quartier.)
- Limiter la production de déchets depuis la phase de chantier jusqu'à son fonctionnement. Intégrer dans le projet urbain des points de collecte et points d'apport volontaire judicieux, le compostage individuel et favoriser les dynamiques habitants de réemploi d'objets ou de réparation (échanges, partages...)

Mettre en valeur la qualité du cadre de vie et l'appuyer sur une mise en valeur du grand paysage, de l'architecture et d'une présence forte de la nature au sein du quartier :

- Valoriser les nouvelles formes d'habiter et permettre la mutation des logements,
- Favoriser un habitat adapté aux enjeux du changement climatique
- Offrir un rapport au grand paysage avec des panoramas à la fois sur le Mont Saint-Baudille, sur la silhouette villageoise de Gignac et ses monuments,
- Offrir une grande variété d'usages : aménager des lieux de jeux et de découverte de la biodiversité, pédagogiques et notamment en lien avec la proximité des équipements (scolaire, crèche, pôle santé...), des jardins partagés, des vergers, des cheminements doux, des parcs de promenade, ...
- Soigner les façades urbaines, le traitement des clôtures et les interfaces avec les tissus urbains voisins.

Favoriser la place de la nature, offrir une fonction écologique forte au quartier :

- Créer des espaces supports de biodiversité,
- Faciliter la mise en œuvre d'une gestion différenciée des espaces verts publics par un choix adapté d'essences végétales (essences locales adaptées au climat, peu consommatrices d'eau...)

Déployer une gestion alternative des eaux pluviales :

- Mettre en valeur les dispositifs de gestion des eaux pluviales par une dimension paysagère, récréative et éventuellement pédagogique du parcours de l'eau,
- Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment pour les besoins de stationnement en privilégiant le stationnement groupé, et en privilégiant les revêtements perméables.

Un quartier apaisé et bien connecté :

- Réduire le linéaire de voirie à son minimum fonctionnel.

- Organiser la desserte du quartier depuis les voies existantes bordant l'écoquartier afin de minimiser la création de nouvelles voies routières au sein du quartier et prévoir le lien avec les quartiers voisins,
- Donner une nouvelle lisibilité aux itinéraires des modes doux.
- Prévoir systématiquement des espaces généreux dédiés aux piétons et vélos, et prévoir les équipements de stationnements vélos nécessaires.
- Organiser l'offre de stationnement à l'îlot ou à la parcelle pour répondre aux différents besoins en limitant son empreinte spatiale, favoriser les stationnements visiteurs regroupés à l'îlot et les accompagner d'un traitement paysager qualitatif et pratique.
- Relier l'écoquartier en modes actifs au Pôle d'échange de Gignac.

Les ambitions et objectifs opérationnels du projet sont détaillés dans le référentiel de l'EcoQuartier approuvé par la CCVH le 27 septembre 2022 joint en annexe 2.

2.3 Le projet urbain

2.3.1 Le parti général d'aménagement

Le parti d'aménagement du projet de la tranche 2 s'inscrit en compatibilité avec les enjeux généraux d'aménagement du dossier de création de la ZAC La Croix.

Le projet urbain conserve l'esprit d'un quartier champêtre, en faisant cohabiter densité urbaine et accès à la nature, dans un souci de maîtrise de l'artificialisation des sols. Il conserve ses principes fondamentaux en les réinterprétant : un quartier à dominante résidentielle, prenant en compte des contraintes hydrauliques, techniques et écologiques et compatible avec l'environnement naturel, urbain, paysager et architectural.

Il en respecte également les ratios du nombre de logements (environ 200) et la surface de plancher maximale de 22 000m².

Le parti d'aménagement évolue dans la conception du rapport à la densité et à l'espace public. La notion de quartier apaisé, mixte et de poumon vert sont retravaillées.

Le projet d'écoquartier réduit l'emprise des espaces de voirie au profit d'un vaste parc constituant la dorsale de projet et support de la gestion hydraulique. Il met l'accent sur la variété des formes urbaines et la qualité de leur insertion paysagère et environnementale.

a) Principe de composition de l'écoquartier

Le projet s'appuie sur les voiries existantes et la création d'un vaste parc urbain « à la croisée des chemins » qui traverse le quartier de façon à jouer un rôle de liaison douce entre les différents quartiers voisins et offrir un lieu de vie apaisé et préservé de la circulation routière.

A partir de cette pièce structurante, se distribuent les îlots résidentiels et la crèche.

Par souci de sobriété, le linéaire de voirie interne à l'opération est réduit à son minimum fonctionnel.

- Le projet s'appuie sur les voiries existantes qui ceinturent le site et permettent des accès directs pour desservir les futurs îlots. Le traitement des abords de ces voies fait partie intégrante de l'opération.
- Une seule voie interne est créée : la rue du Pont. Elle est prolongée pour proposer un bouclage sur le boulevard du Moulin pourra se connecter à l'Ancien Chemin de Lodève, et desservir ainsi depuis la rue des habitations individuelles venant se raccorder au quartier existant à l'ouest.
Un fonctionnement en sens unique sera à privilégier.
- Aucune voirie ne traverse le cœur du site de façon à libérer un vaste espace public, dédié aux mobilités douces et libéré des nuisances liées à la circulation routière. Cet espace public sera conçu comme un parc à la croisée des chemins, une coulée verte. Il devra être vecteur de rencontre et faciliter les flux de déplacement apaisés entre centre ancien à l'est, les quartiers résidentiels environnants et zone d'activité au sud.
Pièce structurante du quartier, la coulée verte donne de la respiration entre les îlots bâtis et offre de nombreux agréments, tantôt aires de jeux pour enfants, agrès sportifs pour plus grands, jardins potagers, simples mobiliers urbains offrant des espaces de flânerie.
- Une crèche ainsi qu'un îlot intergénérationnel viennent compléter l'offre en face du pôle Santé, profitant d'une desserte aisée et d'une aire de stationnement mutualisée.

Le stationnement est géré :

- au sein de chaque îlot par des systèmes extérieurs, semi-enterrés, à la parcelle pour les logements individuels, afin de libérer le maximum d'espace au sol.
- sur l'espace public seront prévus environ 3 parkings visiteurs permettant de développer au minimum 50 places et des places de stationnement sur la rue créée pourront être intégrées.

La gestion des eaux pluviales se fait par le parc qui devient alors prairie hydraulique et via un système de noues et de fossés permettant de compenser l'imperméabilisation de la voirie et des constructions. Les dispositifs devront être précisés en phase d'études préliminaires et d'avant-projet.

Autour du parc (la coulée verte) se distribuent les îlots de projets de hauteurs adaptées et variées afin de donner du rythme au paysage du quartier:

- Les îlots d'habitats individuels libres et abordable à l'ouest, organisés autour d'une voirie de quartier résidentiel.
- Le cœur de quartier dense et tourné vers le parc composé d'îlots d'habitat collectifs et intermédiaires avec notamment l'îlot intergénérationnel. (Hauteur R+3 maximum sans pouvoir dépasser 14m)
- Les îlots d'habitat individuel dense et/ou intermédiaire sur les lisières nord (le long du chemin de la Grande Barque/rue Pierre Curie) et sud-est du quartier (extrémité ancien chemin de Lodève). (Hauteur R+1 à R+2)

Le projet doit tenir compte des formes urbaines et volumétries existantes sur le secteur et des constructions existantes aux abords du projet. L'inscription dans le site, La hauteur, la densité et l'orientation des constructions sont primordiales et pensées de façon à limiter au maximum les conflits d'usage, libérer les vues, éviter les vis-à-vis et les ombres portées.

Chaque îlot accueille des stationnements, jardins, espaces privés ou privés.

b) Les perspectives structurantes

L'EcoQuartier est structuré par des axes et percées visuelles qui ont une cohérence à l'échelle du quartier et donnent des repères nécessaires pour l'orientation dans cet espace :

- Les perspectives vers le grand paysage de la Seranne et du Mont Saint-Baudille au Nord,
- Les vues structurantes vers la silhouette du cœur de ville et la tour de Gignac,
- Les vues vers l'alignement de platanes de l'avenue de Lodève et le Pôle Santé.

Ces liaisons paysagères nous permettent de nous situer, de nous orienter et d'ajouter des connexions aux quartiers.

2.3.2 Le programme d'aménagement

a) Le programme des constructions

Le programme des constructions sur le périmètre de l'écoquartier comporte des logements

La surface de plancher totale est d'environ 15 247 m² sur un foncier cessible d'environ 25 250m².

La programmation envisagée comporte environ 223 logements, dont la répartition est la suivante:

- 50 logements individuels dont a minima 7 logements abordables ;
- 89 logements collectifs et intermédiaires
- 84 logements intergénérationnels.

La servitude de mixité sociale imposée par le PLH et retranscrite dans le PLU devra être respectée, à savoir à minima 30% de logements locatifs sociaux. La production de ces logements pourra concerner l'offre en logements locatifs sociaux, l'offre en logements de type PSLA et l'offre en logements sous bail réel solidaire (BRS).

Le programme défini par la collectivité repose sur la création d'environ 84 logements locatifs sociaux réalisés sous la forme d'une opération d'habitat intergénérationnel au sein d'un macro-lot.

L'opération devra offrir des logements intégrant des modes de vie en pleine mutation en travaillant sur la typologie, les formes d'habitat et les nouveaux services connexes aux logements.

Une demande de plus en forte sur le territoire porte sur :

- Une offre de logements adaptée au vieillissement et au « bien vieillir », en autonomie dans son logement,
- Une offre de logement adaptée aux personnes à mobilité réduite,
- Une offre adaptée au parcours résidentiel des foyers tout au long de leur vie : pour personnes seules, familles monoparentales, jeunes, familles recomposées, solutions diversifiées de logements pour les seniors, personnes en perte d'autonomie et habitat inclusif
- Une offre de logement qui tient compte de l'évolution de la composition familiale : décohabitation, familles recomposées, colocations...) avec à la fois des petits logements et des logements vastes pouvant évoluer au gré de la composition des occupants.

- Une offre d'habitat intégrant les évolutions des modes de vie et des usages (habitat modulable),
- Une offre adaptée aux enjeux de travail à domicile (télétravail notamment),
- Une offre de logements inscrite dans la transition numérique (logements connectés pour les personnes en perte d'autonomie, gestion raisonnée des charges d'énergie, domotique etc...)

Le nombre total de logements et la surface de plancher sont donnés à titre indicatif, ils pourront être adaptés. Une proposition différente pourra être effectuée par l'opérateur à condition que les objectifs globaux de l'EcoQuartier suivants soient respectés, à savoir:

- Le respect de l'objectif de production de 30% de logements locatifs sociaux fixé par le PLH,
- Le respect du cadre fixé par l'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC La Croix au PLU de Gignac approuvé le 31 janvier 2023.
- Le respect du cadre fixé par le dossier de création de la ZAC en matière de surface de plancher (anciennement SHON).
- Un principe de diversité des typologies de logements et d'équilibre de l'offre,
- Un principe de mixité et de qualité forte des formes urbaines,
- La conservation d'un îlot intergénérationnel composé d'une offre d'habitats intergénérationnels (résidences etc...), d'espaces communs et d'une connexion avec la crèche intercommunale,
- La production d'une offre de logements individuels abordables minimale de 7 logements. La recherche d'un renforcement de cette offre est encouragée.
- L'application des principes bioclimatiques, de performance énergétique, de confort d'été et d'accès à des extérieurs de qualité adapté à chaque forme urbaine.
- La réflexion en matière de maîtrise du coût global.

L'adaptation de la programmation devra être bâtie et argumentée au regard **des données et conclusions des études validées par la collectivité** à savoir :

- La programmation issue de l'étude immobilière de 2018,
- L'étude urbaine définissant l'esquisse du projet réalisée en 2022,
- Les orientations générales fixées par la Charte écoquartier et le référentiel de l'écoquartier,
- Les attentes identifiées dans le cadre de la démarche de concertation,
- Les enjeux d'aménagement compris dans l'étude d'impact et le dossier loi sur l'eau de la ZAC. L'objectif est d'adapter le projet aux nouveaux enjeux territoriaux sans pour autant revoir l'ensemble des critères d'aménagement de la tranche 2.
- Les objectifs du PLH.

b) Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics intègre :

- **L'aménagement de l'ensemble des espaces publics de l'opération** : voiries, les stationnements (visiteurs et sur rue), les espaces verts dont le parc urbain, les aménagements hydrauliques liés, les cheminements piétons et cyclables, l'ensemble du mobilier urbain (mobilier urbain de signalétique, d'agrément, de loisirs, stationnements deux roues, bornes de rechargements sur espaces publics etc...), réseaux divers et raccordements. Ils couvrent environ 13 300m², dont environ 9000m² dédiés au Parc et aux sentiers dédiés aux modes doux (coulée verte) et à la gestion des eaux pluviales.

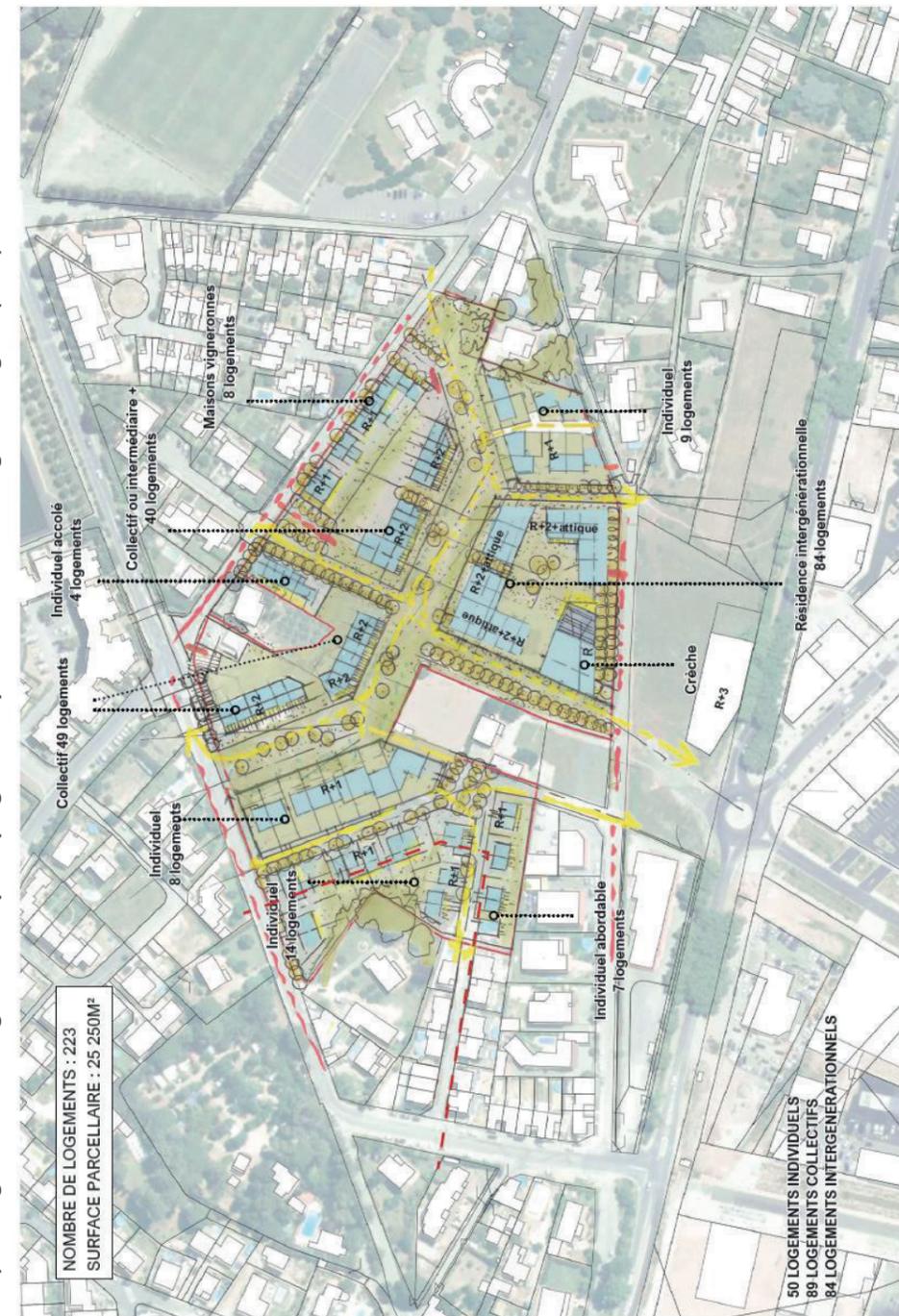
A noter, la trame des espaces publics et la constitution d'un parc en cœur de quartier constituent les pièces maîtresses de l'écoquartier tant pour des raisons d'usages, de cadre de vie que de gestion des eaux pluviales et de compensation des surfaces imperméabilisées.

Une adaptation en terme de surface pourra être effectuée par l'opérateur sous les conditions suivantes :

- Pour répondre à la réglementation en matière de gestion des eaux pluviales et de compensation des surfaces imperméabilisées,
- à condition que les objectifs de l'EcoQuartier et l'orientation d'aménagement et de programmation soient respectés.
- Après avis du comité technique et du comité de pilotage de l'EcoQuartier.
- **La création d'une crèche intercommunale de 50 places** sous maîtrise d'ouvrage de la CCVH (réalisation en régie)

Un lot de 1400m² sera détaché et restitué à la Communauté de communes Vallée de l'Hérault. Celui-ci devra être situé en entrée sud de l'écoquartier, le long de l'ancien chemin de Lodève en face du pôle de santé et en connexion avec l'îlot intergénérationnel. La surface de plancher estimée du bâtiment est comprise entre 900 et 1000m².

c) **Plan général d'aménagement – esquisse programmatique – source étude Rougerie-Tangram (2023)**



2.3.3 Les orientations énergétiques

La collectivité souhaite réaliser un EcoQuartier performant sur le plan énergétique : un quartier qui vise la sobriété énergétique et qui recourt aux énergies renouvelables.

L'approche énergétique devra être pensée à deux échelles : celle du quartier et celle des constructions afin de limiter les consommations au maximum.

Sont attendus à minima :

- Une approche énergétique à l'échelle du quartier,
- Les orientations générales fixées par la Charte écoquartier et le référentiel de l'écoquartier de tendre vers un quartier bas carbone et une labellisation Quartier Durable Occitanie,
- La mise en œuvre de la Réglementation Environnementale 2020 pour la construction des îlots,
- Une approche bioclimatique fine et une recherche de réduction de la consommation énergétique dans les modes constructifs, choix de matériaux etc... Un travail sur le confort d'été et la protection contre la chaleur sera particulièrement recherchée,
- Le recours à des énergies renouvelables pour le fonctionnement du projet (chaleur, eau chaude sanitaire, électricité),
- L'inscription systématique d'objectifs de performance énergétique dans les cahiers des charges de cession des terrains et fiches de lots.

Le projet fera l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères et de Cahier des charges de cessions de terrain (ou fiches de lots) intégrant des recommandations en matière de performances énergétiques minimales (matériaux, installations de production d'énergie renouvelable, solutions de récupérations de gestions et/ou récupération des eaux pluviales, types de toitures, menuiseries...).

2.3.4 Les orientations architecturales, urbaines et paysagère

a) Les orientations architecturales

L'esquisse programmatique établie par l'Agence Rougerie-Tangram définit une structure urbaine en îlots répartis de part et d'autre d'une vaste coulée verte traversant le quartier et recoupant un mail dédié aux modes actifs.

Les cœurs d'îlots accueillent les fonctions résidentielles et de stationnement.

L'écriture architecturale de l'EcoQuartier devra être définie avec les membres de son comité de pilotage. Elle fera l'objet d'un dialogue avec les élus de la communauté de communes et de la commune.

Les membres du comité de pilotage et le travail de concertation préalable ont toutefois fait remonter des attentes intégrées dans la vision d'origine du projet :

- L'ambiance et « l'identité » architecturales, paysagères et urbaines traduisant un « esprit village » ou « champêtre ».

- L'architecture des bâtiments et la composition doit permettre de développer un quartier adapté au climat méditerranéen, valorisant l'identité de Gignac et de la Vallée de l'Hérault et qui offre un cadre de vie de qualité à ses habitants.
- L'EcoQuartier doit proposer une architecture de qualité en opposition à la banalisation de l'architecture et des formes urbaines.
- Il doit promouvoir les nouvelles formes urbaines denses et adaptées au contexte territorial et urbain et à la demande en logements. L'enjeu sera de conjuguer demande d'espaces d'intimité, de nature et d'extérieur, de vivre ensemble avec des enjeux de densité et de maîtrise de l'artificialisation, mais également d'adaptation aux nouveaux modes d'habiter plus partagés et de gestion de communs.

Ils ont également fixé des orientations générales sur certains aspects des îlots :

- Un travail fin sur l'architecture des logements intermédiaires et collectifs est attendu, sur l'intégration d'espaces extérieurs (balcons, terrasses, loggias, cour...), sur l'intimité et le traitement des liaisons avec les espaces publics, notamment le parc en cœur de quartier. La hauteur des logements collectifs ne pourra pas dépasser 14 m de hauteur. Le traitement soigné des clôtures, front bâtis etc... donnant sur le parc.
- Le positionnement d'îlots d'habitats individuels libre, d'une hauteur maximale en R+1 pour les constructions les plus proches des quartiers résidentiels voisins.
- Un îlot composé de maisons de villes réinterprétant les caractéristiques des « maisons vigneronnes » locales,
- Concernant les toitures : les attiques, toitures-terrasses, en pente et végétalisées sont possibles,
- Pour les logements intermédiaires et collectifs : les terrasses, loggias, cours et jardins privatifs sont encouragés,
- Une architecture variée des bâtiments et une harmonie globale à l'échelle du quartier.
- L'intégration architecturale du projet au sein du tissu urbain existant.

Le projet fera l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et des Cahier des charges de cessions de terrain (ou fiches de lots) pour chaque îlot ou lot.

b) Les orientations sur les clôtures et espaces de transition publics/privés

Pour l'ensemble des espaces publics, une attention toute particulière devra être portée sur la qualité des espaces de transition entre espaces public et espaces privés (clôtures, portails, murets, équipements techniques etc...).

Une harmonie et un traitement qualitatif seront recherchés (intégration des équipements techniques...)

Un des enjeux résidera également dans la prise en compte de la biodiversité dans les choix d'aménagement des clôtures : choix des végétaux (sensibilisation sur les espèces de plantation pour les clôtures, etc...), taille des mailles des grillages s'il y a lieu. Etc.

Le traitement des façades, accès, clôtures des logements et résidences au contact des espaces publics : parc (coulée verte), mail, liaisons modes actifs feront l'objet d'un soin tout particulier. L'objectif sera de préserver l'intimité des logements tout en offrant un paysage de qualité depuis ces espaces publics.

c) Les orientations sur les espaces publics

Le projet d'EcoQuartier repose sur des espaces publics généreux, perméables et végétalisés. Le maillage viaire est réduit à son minimum fonctionnel, la rue créée traduira un « esprit village » dans son ambiance. L'ambition est donc de concevoir un quartier végétalisé et apaisé. A ce titre, il a été présenté par la CCVH dans le cadre de sa **démarche « Territoire engagé pour la Nature »** sur 3 enjeux : **développer la présence de la nature et en faciliter l'accès, développer le lien social, favoriser les circulations douces.**

La « nature » est une composante forte du projet urbain.

Des dispositions générales

Globalement, le projet devra prévoir le traitement soigné des espaces publics et une végétalisation adaptée (espèces adaptées au paysage et au climat local) :

- Une intégration visuelle des locaux techniques collectifs et individuels donnant sur l'espace public est obligatoire (locaux poubelles, espaces dédiés au compost, abri vélos, intégration des compteurs etc...).
- Les aménagements extérieurs devront être accessibles à tous les publics.
- Les équipements proposés devront être réalisés avec des matériaux durables, écologiques et écoresponsables.
- Les liaisons cyclables et dispositifs de stationnements des vélos devront être conçus en tenant compte des usages et respecter les recommandations du CEREMA en matière de création de pistes cyclables.
- La recherche d'une maîtrise de l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement des espaces publics devra intégrer les objectifs du référentiel EcoQuartier en matière de gestion des eaux, des déchets et de valorisation de la biodiversité, des sols et des milieux naturels, le projet devra en particulier :

- Mettre en valeur le cycle de l'eau et la gestion des eaux sur les espaces publics (rigoles, noues aériennes, prairies filtrantes ou bassin de rétention paysager, valorisation des fossés entourant le site),
- Favoriser l'ombrage naturel (arbres, pergolas avec plantations etc...)
- Mettre en place des espèces végétales ayant de faibles besoins en eau et facilitant une gestion différenciée du site, limiter les besoins en arrosages,
- Reproduire le système existant des collecteurs aériens d'eau pluviales tout autour du site,
- Préserver la végétation existante support d'enjeux écologiques existants (haie etc.),
- Prévoir des espaces de collecte des déchets (ex : composts collectifs) ou d'échanges d'objets (ex : boîte à livres ?)
- Limiter la pollution lumineuse nocturne,
- Développer des milieux diversifiés et complémentaires pour favoriser la biodiversité,
- Permettre aux habitants de prendre en gestion certains espaces ciblés (jardins collectifs, plantes comestibles... ? devant de porte ? ...)
- ...

Il est recommandé de réaliser un cahier de gestion « durable » et de prescriptions environnementales pour les futurs gestionnaires des espaces publics (anticiper les moyens financiers et humains nécessaires à l'entretien).

Dispositions particulières pour le parc en cœur de quartier et ses perméabilités : la coulée verte

Concernant « la coulée verte », il est attendu un véritable projet environnemental, paysager et d'usage pour cet espace. Pièce centrale du projet, il s'agira d'offrir un véritable îlot de fraîcheur, convivial et inclusif. Véritable parc urbain, il **devra offrir de nombreux agréments et devra être porteur de vivre ensemble** comme :

- Jeux pour enfants de tous les âges,
- Parcours sportifs pour petits et grands afin de favoriser l'activité physique,
- Espaces de détente,
- jardins potagers partagés et support d'activités pédagogiques,
- mobilier urbain confortable offrant des espaces de flâneries et de convivialité et de partage ex : kiosque modulable, tables-bancs etc...
- des stationnements vélos sécurisés et abrités et équipements connexes,
- une végétalisation qui favorise la biodiversité et qui offre de l'ombrage et du confort
- des espaces techniques partagés/commons : espace participatif, composteur collectif ?
- une place de l'eau soulignées par des aménagements valorisants les ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- des cheminements piétons et cyclables,
- ...

La concertation avec les futurs habitants et gestionnaires pourra être un moyen pour affiner ce qui peut être mis en place sur la coulée verte.

Dispositions particulières pour les stationnements

Pour rappel, l'emprise du stationnement sur les espaces publics est vouée à être maîtrisée. A l'échelle de l'opération, il devra être géré :

- au sein de chaque îlot par des systèmes extérieurs, semi-enterrés, à la parcelle pour les logements individuels, afin de libérer le maximum d'espace public,
- sur l'espace public seront prévus environ 3 parkings visiteurs permettant de développer 50 places environ et des places de stationnement sur la rue créée pourront être intégrées.

L'offre de stationnement pourra être ajustée.

Toutefois, il s'agira de respecter les principes d'aménagement minimum suivants :

- Respect du règlement du Plan Local d'urbanisme de Gignac,
- Cohérence avec les besoins du quartier et de ses habitants,
- Absence de stationnements pour voiture et de circulation routière en cœur de quartier,
- Maîtrise de l'imperméabilisation des sols (recours à des revêtements perméables adaptés, stationnements en sous-sol etc...).

Dispositions particulières pour les espaces de transition et jonctions avec les voiries connexes à l'opération

Le projet devra aménager les interfaces, jonctions et abords des voiries existantes ceinturant le périmètre de l'opération. Il prévoira **sur le périmètre de l'opération** :

- L'élargissement de l'ancien Chemin de Lodève avec traitement des accès, trottoirs, éventuelle végétalisation, noues,
- Le traitement des accès, trottoirs, végétalisation du Chemin de la Grande Barque/ rue Pierre Curie et boulevard du Moulin (avec une attention particulière portée à la question de la gestion des eaux de ruissellement sur ce secteur),
- Le traitement de la connexion avec la rue du Pont.

2.3.5 Les orientations en matière de gestion du chantier de l'EcoQuartier

L'objectif de la communauté de communes est d'anticiper et réduire l'impact du chantier et ses nuisances.

L'aménageur devra élaborer une « Charte Chantier propre » qui sera remise aux intervenants et entreprises et signée à la notification des marchés.

L'objectif est également de marquer le démarrage du chantier de l'EcoQuartier par la plantation des premiers arbres ou l'ouverture d'un jardin partagé, en amont ou en parallèle des premières constructions.

2.4 La gouvernance du projet d'Ecoquartier

La ZAC La Croix est pilotée par la Communauté de communes de la vallée de l'Hérault en étroite coopération avec la Ville de Gignac, qui est associée aux réflexions menées depuis la relance du projet.

Dans le cadre de la réalisation de l'écoquartier et du suivi de l'opération, la CCVH institue deux organes permettant l'examen et le suivi de l'opération d'aménagement : le comité de pilotage et le comité technique du projet.

2.4.1 Le comité de pilotage

Afin de suivre l'évolution du déroulement de l'opération un comité de pilotage spécifique au projet d'EcoQuartier est institué. Il a pour mission de veiller à l'exécution optimale de l'opération ou tout autre sujet ayant trait avec l'EcoQuartier, suivre les résultats des actions engagées, faire toute proposition pour une bonne exécution.

Le comité de pilotage se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et pourra traiter de plusieurs dossiers lors d'une même séance.

Ce comité, de par sa composition, incarne le contrôle structurel de l'opération. Le représentant de l'EPCI y bénéficie d'une information stratégique conforme à la défense de la personne publique représentée.

Composition du comité de pilotage :

- Le Président de la CCVH
- Le Directeur Général des Services de la CCVH,
- Le Directeur Général Adjoint de la CCVH,
- Le Chef de mission stratégie urbaine durable de la CCVH,
- Le directeur du service habitat et foncier de la CCVH
- Le Maire de la commune de Gignac,
- Un élu de la mairie et un élu de la CCVH délégués à l'écoquartier,
- Le directeur général des services de la Mairie de Gignac ou le directeur général de l'aménagement,
- L'aménageur en charge du projet une fois désigné.

Attributions du comité de pilotage :

Le comité de pilotage a pour mission de veiller à la bonne exécution du projet, du respect de ses orientations et ambitions, des marchés et contrats passés en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement.

A chaque réunion du comité de pilotage, l'aménageur devra présenter un bilan d'étape faisant le point sur l'avancement du dossier, identifiera les difficultés éventuelles et présentera les modalités prévisionnelles des réalisations à venir.

Le comité de pilotage a pour mission à minima :

- La validation de la grille de critères de sélection, du mode de sélection des candidats, du cahier des charges pour le choix de l'architecte-urbaniste coordonnateur du projet d'Ecoquartier, l'équipe de maîtrise d'œuvre pour la conception des équipements publics,
- La validation du ou des cahiers des charges pour le ou les opérateurs qui réaliseront les logements et îlots et espaces de vie internes aux îlots,
- La validation du dispositif de concertation proposés par le concessionnaire,
- La validation du cahier des charges pour l'opération de logements abordables,
- La validation du cahier des charges pour l'opération de logements intergénérationnels incluant une part de logements locatifs sociaux,
- L'audition des candidats de l'appel à projet et du choix du lauréat,
- La validation du cahier des charges de cession des terrains et du cahier de recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales annexé,
- L'agrément pour les cessions de lots à des opérateurs,
- La validation du montage opérationnel pour le détachement du foncier de la crèche intercommunale et les questions d'interface avec l'îlot intergénérationnel.

2.4.2 Le comité technique

Un comité technique est institué pour l'opération Ecoquartier. Son objet est de préparer et permettre l'examen des dossiers relatifs à l'opération, sous l'autorité de la CCVH qui met en place les moyens humains et matériels nécessaires pour assurer le suivi des dossiers.

Composition du comité technique

- Le Directeur Général des Services de la CCVH,
- Le Directeur Général Adjoint de la CCVH,
- Le Chef de mission stratégie urbaine durable de la CCVH,
- Le directeur du service habitat et foncier de la CCVH,
- Le directeur du service bâtiment-infrastructure de la CCVH
- Le directeur général adjoint à l'aménagement de la Mairie de Gignac,
- Le directeur concerné représentant l'aménageur en charge du projet.

Le comité technique pourra inviter à ses séances les personnes qualifiées et partenaires institutionnels qu'il jugera utile de convier.

A ce titre, les services de l'Etat (correspondant EcoQuartier DDTM34 et/ou DREAL Occitanie) au titre du suivi de la démarche EcoQuartier seront informés et pourront être invités lors de séances de travail du comité technique portant sur le suivi et l'avancement de la démarche EcoQuartier.

Attributions du comité technique :

Le comité technique se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et pourra traiter au cours d'une même séance de plusieurs dossiers relatifs à ce même projet.

Le comité technique prendra connaissance du ou des dossiers qui auront été déposés par l'aménageur et formulera toutes observations et demandes de précisions et/ou de compléments d'informations partagées avec la Communauté de communes.

Il formule des propositions d'arbitrage portant sur l'exécution administrative, technique, financière et comptable de l'opération. En son sein, se dérouleront les échanges avec les services de la collectivité et de l'établissement porteur du projet, qui auront notamment pour objet les recommandations ou les conditions liées au financement du projet, les demandes de réalisation d'études particulières, le diagnostic financier approfondi du projet, les participations financières et autres sujets liés aux financements de l'opération et questions liés aux interfaces avec les gestionnaires et équipements connexes.

La CCVH souhaite que le comité technique soit tout spécifiquement associé à l'élaboration des points suivants :

- Le cahier des charges pour l'opération de logements abordables,
- Les choix d'aménagement paysagers des espaces publics, dont le parc (démarche Territoire Engagé pour la Nature)
- Le cahier des charges pour l'opération de logements intergénérationnels incluant une part de logements locatifs sociaux,
- Le cahier des charges de cession des terrains et du cahier de recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales annexé,
- Le montage opérationnel pour le détachement du foncier de la crèche intercommunale et les questions d'interface avec l'îlot intergénérationnel.
- Le suivi et l'évaluation de la démarche EcoQuartier

2.4.3 La concertation

Ensuite, un dispositif de concertation innovant et adapté au projet et au contexte territorial devra être mis en place dans le cadre de la conduite du projet.

Un dispositif de concertation des habitants du territoire a été mis en place et a permis de définir les grands principes d'aménagement et un plan d'usages de l'écoquartier. Le programme, l'esquisse et les principes d'aménagement de l'opération constituent la retranscription de ce travail de concertation.

Dans le cadre de la conduite du projet, les modalités de concertation devront être établies.

Il est attendu néanmoins :

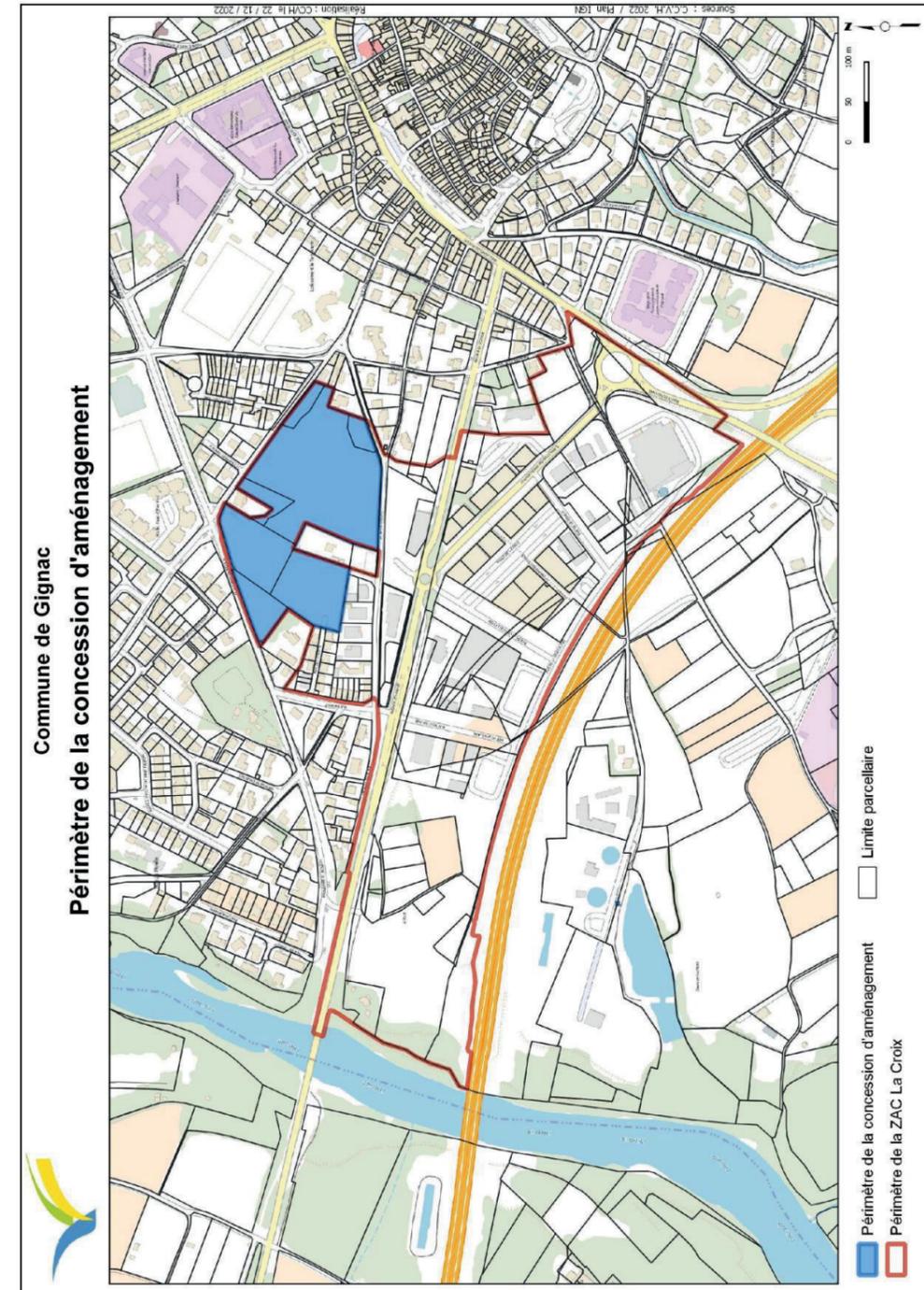
- une information régulière du public sur l'avancement du projet,

- la mise en œuvre de la concertation obligatoire dans le cadre des autorisations,
- la tenue d'un registre de concertation et de réunions publiques aux étapes clés de l'opération,
- la définition d'objets et/ou espaces sur lesquels va porter une concertation spécifique, sachant qu'il appartient en dernier lieu au comité de pilotage et responsable politique de définir la forme urbaine du nouveau quartier,
- la détermination du degré de la participation citoyenne en fonction des différentes échelles et des différents espaces de projet.
Exemples : participation des futurs habitants et usagers à la définition des composantes du Parc ou à la création d'équipements, pour la création éventuelle de jardins partagés, la plantation d'arbres par les enfants de la commune etc...
- Une intégration des nouveaux habitants au fur et à mesure de l'avancement du projet,
- Une concertation des partenaires institutionnels et des futurs gestionnaires du projet d'EcoQuartier.

ANNEXE 1.1- Bilan prévisionnel de l'opération

DEPENSES		RECETTES	
1	Etudes de montage (€HT)	147 680 €	
2	Acquisitions foncières (€ ht)	3 522 115 €	
	Frais (€ ht)	65 000 €	
3	Travaux (€HT)	2 862 442 €	
	Aménagements	2 272 000	
	espaces publics, pavager, raccordements...	100 000	
	Provision(archéologie,...)	181 760	
	aléas	8%	
	sous total	2 553 760	
	Honoraires techniques MOE 10% sur travaux	255 376	
	Honoraires SPS OPC 1.5%	38 306	
	Divers	15 000	
	sous total	308 682	
4	Frais (€HT) frais financier hors foncier (2,5%)	71 561 €	
5	Rémunération Aménageur (€HT)	622 389 €	
	rémunération aménageur 6% dépenses (hors foncier)	184 901	
	rémunération aménageur 6% recettes	437 488	
TOTAL DEPENSES €HT		7 291 187 €	
			1 093 800 €
			1 847 160 €
			3 972 500 €
			378 000 €
			0 €
			7 291 460 €
			TOTAL RECETTES €HT

ANNEXE 1.2 – périmètre de l'opération





ANNEXE 1.3 – Calendrier prévisionnel de l'opération

Le planning démarre à la date de la notification du traité de concession

Le planning sera ajusté en fonction des dates exécutoires. Il reprend ici uniquement les phases clés de la procédure. Tout au long du projet, il sera nécessaire d'intégrer :

- ✓ Les étapes de la procédure de Labellisation EcoQuartier
 - ✓ Les temps de validation du comité de pilotage
 - ✓ Les temps dédiés à la concertation
- Décembre 2023 : Attribution du marché
 - Janvier 2023 lancement des missions du concessionnaire
 - Février 2023 Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre
 - Février 2024 – février 2025
 - Cadrage préalable autorité environnementale
 - Études d'avant-projet
 - Dossier de réalisation de la tranche 2 de la ZAC et programme des équipements publics
 - Dossier de permis d'aménager
 - Labellisation EcoQuartier – revue d'écoprojet
 - Septembre-novembre 2025
 - Approbation du dossier de réalisation de la T2 de la ZAC et du programme des équipements publics
 - Obtention du permis d'aménagement
 - Acquisition des terrains voie amiable
 - Acquisition des terrains intercommunaux nécessaires au projet
 - Finalisation des acquisitions foncières privé
 - Novembre 2025
 - Désignation des entreprises travaux
 - Validation des cahiers des charges « appel à projet »
 - Décembre 2025 – janvier 2026
 - Début de travaux de viabilisation et d'aménagement
 - Lancement des appels à projet promoteurs/constructeurs,
 - Commercialisation des lots libres à bâtir
 - Février-décembre 2026 :
 - Choix du ou des opérateurs pour les îlots
 - Vente des lots libres à bâtir
 - Suivi élaboration des permis de construire avec l'architecture coordonnateur,
 - Délivrance des Permis de construire
 - Cession des fonciers

- Fin 2026 : démarrage construction des logements
- 2030 : fin de la construction des logements
 - Evaluation candidature label Ecoquartier « EcoQuartier Livré »
- En 2033 : Evaluation et candidature Label « EcoQuartier Vécu »

**Mr le Président de la Communauté de
Communes de la Vallée de l'Hérault
2, Parc d'Activités de Camalcé
34150 GIGNAC**

Montpellier, le 05 octobre 2023

Objet : concession d'aménagement opération Ecoquartier - ZAC La Croix – Gignac
Nos ref : JG/JRM/AS

Monsieur le Président de la Communauté de Communes,

Aménager un quartier vertueux au travers d'un projet responsable tourné vers la nature et l'humain : c'est notre engagement pour la réalisation de l'Ecoquartier de la ZAC La Croix.

C'est avec un réel plaisir que nous accompagnerons la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault pour valoriser le patrimoine paysager du site et ses potentialités au travers d'une labellisation Ecoquartier Ministère.

Nous aurons à cœur d'impliquer les habitants du territoire et en particulier les gignacois à la conception de ce futur quartier pour co-construire un lieu de vie participatif, favorisant le bien vivre ensemble au sein d'un environnement préservé.

Nous prendrons un soin particulier dans la compréhension et la mise en place des propositions avec pour objectifs la recherche de l'harmonie des aménagements, la qualité de l'écriture architecturale, l'intégration des liaisons douces avec le cœur de ville et les aménagements structurants, la prise en compte des composantes paysagères et de développement durable.

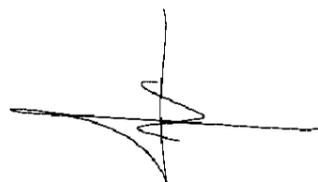
Ce projet sera exemplaire et favorisera le rayonnement de la ville et de la communauté de communes au-delà de leur territoire.

En tant qu'acteur reconnu de l'aménagement, le groupe GGL par sa solidité financière, saura être le partenaire idéal.

En partenariat étroit avec la commune, nos équipes de femmes et d'hommes unies par des valeurs communes et passionnées par leur métier d'aménageur, mettront en œuvre leur savoir-faire pour contribuer à la pleine réussite de ce projet. Dans cet état d'esprit, nous nous engageons pour que le nouveau quartier soit une véritable référence en matière d'aménagement, de qualité architecturale, de préservation de l'environnement et qu'il offre à ses futurs habitants un nouveau lieu de vie parfaitement intégré à son territoire. »

Jacques GUIPPONI
Gérant de la SARL LENNA INVEST
Elle-même Présidente de la SAS GROUPE
Elle-même Présidente de la SAS GGL AMENAGEMENT

Jean-Roch MIRABEL
Dirigeant associé



ggl
AMÉNAGEMENT

GGL AMENAGEMENT_

Les Centuries III
111, place Pierre Duhem - BP 84
34935 Montpellier - Cedex 9
contact@ggl-amenagement.com
+33 (0)4 99 614 514
www.ggl-amenagement.com

GGL
FABRIQUE DE
TERRITOIRES VIVANTS

GGL GROUPE_

Les Centuries III
111, place Pierre Duhem - BP 84
34935 Montpellier - Cedex 9
info@ggl-groupe.com
+33 (0)4 99 614 514
www.ggl-groupe.com

GGL AMENAGEMENT_ SAS AU CAPITAL SOCIAL DE 1 000 000 € - RCS MONTPELLIER 752 772 426
FILIALE DE GGL GROUPE SAS AU CAPITAL DE 50 000 000 € - RCS MONTPELLIER N°422 889 469

ZAC Ecoquartier Gignac Calendrier des études et procédures règlementaires

	2023			2024												2025												
	OCT	NOV	DEC	JANV	FEV	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOUT	SEPT	OCT	NOV	DEC	JANV	FEV	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOUT	SEPT	OCT	NOV	DEC	
ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT																												
Désignation du concessionnaire et approbation du traité de concession	★																											
Signature du traité de concession - publication																												
ETUDES TECHNIQUES																												
Choix Equipe de conception																												
Etudes d'Avant-projet																												
PRO, DCE																												
Appels d'offres																												
DOSSIER DE REALISATION																												
Note de cadrage et programmation pour réunion de cadrage Services de l'Etat																												
Constitution Dossier pour le cas échéant complément étude d'impact																												
Elaboration du dossier de réalisation et Consultation des Personnes publiques gestionnaires																												
Approbation Dossier de Réalisation Tranche 2 (et PEP le cas échéant)																												
Rédaction et validation du Cahier des Charges de Cession de Terrains																												
LOI SUR L'EAU																												
Rédaction du "porté à connaissance" du dossier de déclaration en vigueur																												
Pré- Instruction Services Etat																												
Dépôt à la DDTM, instruction																												
PERMIS D'AMENAGER																												
Elaboration du dossier de demande de permis d'aménager																												
Dépôt en Mairie de Gignac de la demande de permis d'aménager et délivrance du permis																												
Purge des délais de recours et retrait																												
PERMIS DE CONSTRUIRE																												
Appel à Projets - Choix des promoteurs																												
Elaboration et validation des avant-projets																												
Dépôt en Mairie de Gignac de la demande de permis d'aménager et délivrance du permis																												
Purge des délais de recours et retrait																												
ACQUISITIONS FONCIERES																												
Négociation amiable des fonciers des propriétaires privés																												
Acquisition des fonciers CCVH et autres propriétaires																												

Légende
 études
 instruction
 dépôt dossier
 décision, arrêté
 délais de recours/retrait

ANNEXE 5 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL							2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
CHARGES	Base	Ratio	H.T.	T.V.A.	T.T.C.	Commentaires											
1/ ETUDES / INGENIERIE																	
ETUDES PREOPERATIONNELLES ET HONORAIRES TECHNIQUES			322 500,00 €	64 500,00 €	387 000,00 €												
Architecte-Urbaniste-études préalables			120 000 €	24 000 €	144 000 €		48 000 €	18 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €			
BET VRD			99 600 €	19 920 €	119 520 €	4% du montant des travaux	24 900 €	19 920 €	9 960 €	9 960 €	9 960 €	9 960 €	4 980 €	4 980 €	2 490 €	2 490 €	
Géomètre			40 000 €	8 000 €	48 000 €		12 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	
SPS			24 900 €	4 980 €	29 880 €	1% du montant des travaux		4 980 €	4 980 €	4 980 €	4 980 €	4 980 €					
BE paysage-environnement			20 000 €	4 000 €	24 000 €		20 000 €										
Etudes de sol			5 000 €	1 000 €	6 000 €		5 000 €										
BE hydraulique			12 000 €	2 400 €	14 400 €		12 000 €										
Constats huisier			1 000 €	200 €	1 200 €		1 000 €										
Mission EcoQuartier			70 000 €	14 000 €	84 000 €												
Accompagnement Labellisation EcoQuartier & certifications ODD et Biodiversité			70 000 €	14 000 €	84 000 €		7 500 €	7 500 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €		
2/ FONCIER																	
ACQUISITIONS ET FRAIS FONCIERS			3 626 663 €	- €	3 626 663 €												
Acquisitions des terrains CCVH en numéraire			3 176 515 €		3 176 515 €			3 176 515 €									
Obligation de faire (foncier crèche)			33 437 €		33 437 €												
Obligations de faire / Dations propriétaires privés			345 600 €		345 600 €												
Frais de notaire			71 111 €		71 111 €	2% du foncier		71 111 €									
3/ PARTICIPATION																	
PARTICIPATION A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE																	
Remise foncier crèche 1400m ² à la CCVH			Pour mémoire		Pour mémoire												
4/ TRAVAUX																	
TRAVAUX PREPARATOIRES			230 000 €	46 000 €	276 000 €												
Installation chantier - Mise en état des sols			50 000 €	10 000 €	60 000 €			15 000 €	5 000 €		12 500 €	12 500 €	5 000 €				
Dévolement réseaux concessionnaires			140 000 €	28 000 €	168 000 €			28 000 €	84 000 €	14 000 €		14 000 €					
Aléas			40 000 €	8 000 €	48 000 €			10 000 €	4 000 €	6 000 €	4 000 €	10 000 €	4 000 €	2 000 €			
TRAVAUX AMENAGEMENT			2 260 000 €	452 000 €	2 712 000 €												
Voiries 260ml y compris réseaux			620 000 €	124 000 €	744 000 €				93 000 €	124 000 €	217 000 €	124 000 €		62 000 €			
Chemins piétons 660ml y compris éclairage			300 000 €	60 000 €	360 000 €					60 000 €	60 000 €	90 000 €	90 000 €				
Stationnements perméables			90 000 €	18 000 €	108 000 €						30 000 €	60 000 €					
Aménagements hydrauliques			240 000 €	48 000 €	288 000 €			24 000 €	144 000 €	36 000 €	24 000 €	12 000 €					
Equipements coulées vertes			240 000 €	48 000 €	288 000 €					36 000 €	36 000 €	48 000 €	120 000 €				
Plantations			300 000 €	60 000 €	360 000 €				30 000 €	30 000 €	30 000 €	90 000 €	90 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	
Clôtures			80 000 €	16 000 €	96 000 €					16 000 €	32 000 €	32 000 €					
Concessionnaires AEP EU Elec Telecom ASA			240 000 €	48 000 €	288 000 €			24 000 €	72 000 €	48 000 €	24 000 €	72 000 €					
Aléas, frais divers, indexation prix			150 000 €	30 000 €	180 000 €			7 500 €	22 500 €	22 500 €	30 000 €	30 000 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	15 000 €	
OBLIGATIONS DE FAIRE			- 315 864 €	- 63 173 €	- 379 037 €												
Déduction travaux ODF / DATIONS			- 315 864 €	- 63 173 €	- 379 037 €												
5/ FRAIS ET TAXES																	
FRAIS DIVERS			903 082 €	180 616 €	1 083 698 €				175 078 €	147 301 €	230 646 €	255 556 €	94 500 €				
Honoraires de gestion technique et financière			451 541 €	90 308 €	541 849 €	5% du chiffre d'affaires TTC											
Honoraires de commercialisation			451 541 €	90 308 €	541 849 €	5% du chiffre d'affaires TTC											
FRAIS DE GESTION			341 139 €		341 139 €				68 228 €	68 228 €	68 228 €	68 228 €	25 585 €	25 585 €	8 528 €	8 528 €	
Frais de portage / frais financiers			310 000 €		310 000 €	cf plan de financement (somme arrondie)											
Assurances			31 139 €		31 139 €	0,5% du prix de revient HT											
TAXES			32 508 €		32 508 €												
Redevance d'archéologie préventive			24 508 €		24 508 €	Foncier ZAC en m ² x 0,64€				24 508 €							
Taxes foncières			8 000 €		8 000 €				1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	
T.V.A. RESIDUELLE					176 514 €												
TOTAL CHARGES/DEPENSES			7 470 027,83 €	693 943,57 €	8 340 485,83 €		130 400 €	3 410 526 €	739 746 €	674 477 €	840 314 €	954 224 €	455 565 €	126 065 €	36 518 €	39 018 €	

ANNEXE 5 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

PRODUITS											
CESSIONS			8 160 363 €	870 458 €	9 030 821 €						
Logement collectif social en m ² de SDP	3190	200	638 000 €	22 269 €	660 269 €	Logements locatifs sociaux - résidence intergénérationnelle 25%			638 000 €		
Logement en accession en m ² de SDP	660	200	132 000 €	4 607 €	136 607 €	Logements accession PSLA - résidence intergénérationnelle 5%			132 000 €		
Logements collectifs libres en m ² de SDP	770	350	269 500 €	9 407 €	278 907 €	Logements libres - résidence intergénérationnelle			269 500 €		
Logements collectifs libres en m ² de SDP	2730	400	1 092 000 €	119 560 €	1 211 560 €	Logements libres - Ilot C					1 092 000 €
Logements collectifs libres en m ² de SDP	2080	400	832 000 €	101 014 €	933 014 €	Logements libres - Ilot I		832 000 €			
Logements intermédiaires en m ² de SDP	1300	350	455 000 €	51 464 €	506 464 €	Logements libres - Ilot K			455 000 €		
Lots à bâtir logement individuel			1 072 820 €	127 180 €	1 200 000 €	Terrains à bâtir - Ilot E			1 072 820 €		
Lots à bâtir logement individuel			2 775 921 €	329 079 €	3 105 000 €	Terrains à bâtir - Ilots B et F	603 461 €	482 769 €		844 846 €	844 846 €
Maisons vigneronnes			88 508 €	10 492 €	99 000 €	Ilot D				88 502 €	
Lots à bâtir accession abordable			804 614 €	95 386 €	900 000 €	Terrains à bâtir abordables - lots denses Ilots G et J			536 409 €	268 205 €	
SUBVENTIONS			- €	- €	- €			1 642 961 €	1 314 769 €	2 064 229 €	2 293 552 €
			- €	- €	- €						

TOTAL PRODUITS/RECETTES			8 160 363,00 €	870 458,00 €	9 030 821,00 €
RESULTAT			690 335 €		690 335 €

Direction départementale
des Finances Publiques de l'Hérault

Pôle d'évaluation domaniale
334 allée Henri II de Montmorency - CS 17788
34 000 MONTPELLIER

Le 09 novembre 2022

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Hérault
à

POUR NOUS JOINDRE

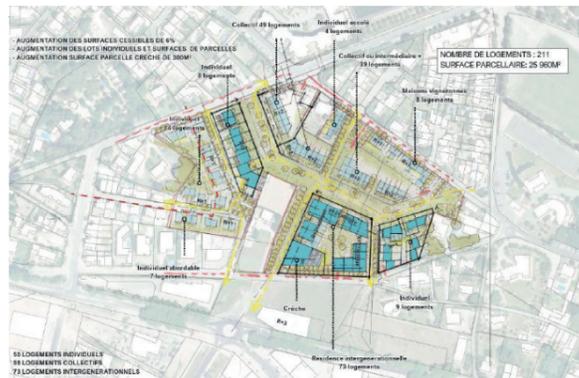
Affaire suivie par : Genevieve JEAN
courriel : genevieve.jean@dgfip.finances.gouv.fr
tel : 04 67 13 96 35

Communauté de Communes Vallée de L'Hérault

Réf DS:10105745
Réf OSE : 2022-34114-74088

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Parcelles extension ZAC Lacroix

Adresse du bien : Ecoquartier ZAC Lacroix 34 150 Gignac

Valeur : **3 472 900 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Olivier GILLI
Tél : 04 67 67 87 71
courriel : olivier.gilli@cc-vallee-herault.fr

2 - DATES

de consultation :	04/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession à un aménageur privé des parcelles restantes par la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH) qui assure la maîtrise foncière de l'opération de la tranche 2 de la ZAC.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le projet de la ZAC Lacroix lancée en 2008 est situé à Gignac au cœur de la vallée de L'Hérault

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'objectif du projet est de créer un pôle dynamique avec des commerces, services et logements afin de répondre à l'augmentation de la population sur ce territoire.

Dans le cadre de cette seconde tranche est prévu la création d'environ 180 logements en partie Nord de la ZAC de l'autre côté de la route de Lodève, dans une continuité bâtie avec le centre de Gignac.

Les terrains ne sont pas viabilisés

4.3. Références cadastrales

détail des parcelles ci-dessous

4.4. Descriptif

Superficie totale des parcelles : 34 729 m²

Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Nature du bien	Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..)	Situation locative du bien	Plan Local d'Urbanisme (PLU) Oui/Non	Zonage PLU
Boulevard du Moulin	AW 192	Terrain à bâtir	Terrain nu / 2612 m ²	Libre	Oui	AU
Boulevard du Moulin	AW 16	Terrain à bâtir	Terrain nu / Présence d'un transformateur électrique / 5 663 m ²	Libre	Oui	AU
Lieudit La Croix	AW 13	Terrain à bâtir	Terrain nu / Présence aire de retournement / 6 408 m ²	Libre	Oui	AU
Lieudit La Croix	AW 164	Terrain à bâtir	Terrain nu / 19830 m ²	Libre	Oui	AU
Lieudit La Croix	AW 161	Terrain à bâtir	Délaissé bord de voirie/ 59 m ²	Libre	Oui	U
Rue ancien Chemin de lodève	AW 20	Terrain à bâtir	Délaissé bord de voirie/ 19 m ²	Libre	Oui	AU
Rue ancien Chemin de lodève	AW 21	Terrain à bâtir	Délaissé bord de voirie/ 42 m ²	Libre	Oui	AU
Rue ancien Chemin de lodève	AW 22	Terrain à bâtir	Délaissé bord de voirie/ 115 m ²	Libre	Oui	AU

5 – SITUATION JURIDIQUE**5.1. Propriété de l'immeuble**
C.C.V.H.**5.2. Conditions d'occupation.**
Libre**6 - URBANISME****6.1. Règles actuelles**

→ Zone 2AUz2 pour la plupart des parcelles : Zone à urbaniser après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation mixte (logements, commerces, services, équipements)

→ UB pour la seule parcelle AW 161 pour 59 m²



3

Les parcelles de TAB non aménagées et non viabilisées correspondent à un zonage de type AU.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE**8.1. Études de marché****8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison**

Recherche : terrains aux caractéristiques identiques à la parcelle à évaluer

Étude de marché : terrain en zone AU

Difficulté de retrouver les actes initiaux concernant l'acquisition des parcelles compte tenu de l'ancienneté de la ZAC (2008)

Actes dans le périmètre de la ZAC Lacroix ayant vocation à accueillir de l'habitat :

	date	parcelle	description	superf. m ²	prix HT (en €)	prix/m ² (en €)	observations
1	27/03/2008	A 1338	TAB non viabilisé « Le Moulin »	2250	225 000	100	acquéreur : CCVH Vendeur : M Aniel
2	27/03/2009	A 3049 3668 3668 2891 2946 3050	TAB non viabilisé	7903	766 600	97	Acquéreur : CCVH Vendeur : Mme Granier
3	20/03/2009	A 1339 et 2945	TAB non viabilisé	6523	652 300	100	Acquéreur : CCVH Vendeur : M Basset

Autres ventes de TAB de « grandes superficies »

4	25/11/2019	AW 264 9b av de Lodève	TAB avec un bâtiment à usage de remise destiné à la démolition, pour construction office notariale	2004	240 000	119,76	Granier à soc. MNPG + Servitude de canalisations Zone UB : zone mixte extension immédiate du centre PC : SDP 1 044,40 m ²
5	09/07/2020	BH 146 rue des Armillières	TAB destiné à la construction d'un bât. à usage professionnel.	1894	170 460	90	Benezech à SCI SERS avec un droit de passage PC pour construction artisanat et habitation

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il ressort une valeur moyenne de 100 €/m² pour des TAB destinés à l'habitation non viabilisés et non aménagés, soit 34 729 m² x 100 € = 3 472 900 € arrondi à **3 473 000 €**.

4

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale des parcelles est arbitrée à **3 473 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 3 126 000 € (arrondi).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,



Christine FIGUIÈRE

Responsable de la division du domaine

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

GGL_
FABRIQUE DE
TERRITOIRES VIVANTS

GGL
Les Centuries III
111, place Pierre Duhem - BP 84
34935 Montpellier Cedex 9
+33(0)4 99 614 514
info@ggl-groupe.com
www.ggl-groupe.com

Choix du concessionnaire de la Zone d'Aménagement Concerté La Croix Tranche 2 Habitat - Ecoquartier et approbation du traité de concession.

3 critères hiérarchisés figurant dans le règlement de la consultation dont le classement proposé est le suivant :

critères	GGL aménagement	FDI habitat
1. Méthodologie	1	2
1.1 qualité de la méthodologie	1	2
a) L'organisation pour assurer l'ensemble des missions de la concession d'aménagement	1	2
b) L'organisation des qualifications et de l'expérience de l'équipe dédiée	1	2
c) La capacité du candidat à intégrer les demandes complémentaires liées à la conduite d'opération	1	2
d) Les modalités pour assurer l'association de la CCVH sur l'avancement de l'opération et dans l'élaboration des projets des constructeurs	1	2
e) Les outils à mettre en place pour assurer la participation avec le public tout au long de la réalisation de l'opération	1	2
f) La philosophie d'un éco quartier, les moyens mis en œuvre par le candidat pour répondre aux objectifs du concédant et un proposition méthodologique d'évaluation du projet au regard du référentiel EcoQuartier	1	2
g) L'organisation des appels à projets	1	2
1.2 la qualité de la compréhension du projet et des intentions d'aménagement au regard des contraintes, enjeux et programme de l'opération.	1	2
a) La capacité à créer une forme urbaine et une mixité de logements selon une typologie innovante, favorisant les parcours résidentiels et permettant de repenser les modes d'habiter	2	1
b) le développement de la présence de la nature et son accès	1	2
c) la conservation de l'esprit village et le développement du lien social et intergénérationnel	1	2
d) la valorisation de l'identité paysagère, architecturale et environnementale	1	2
e) les différentes fonctions de l'espace vert central	1	2
critères	GGL aménagement	FDI habitat
1.2 la qualité de la compréhension du projet et des intentions d'aménagement au regard des contraintes, enjeux et programme de l'opération (suite)	1	2
f) Les modalités de liaison avec les quartiers périphériques et le centre-ville	2	1
g) La prise en compte des enjeux liés à la sobriété énergétique	1	
h) Les prescriptions architecturales proposées pour les futures constructions	2	1
i) La qualité du mobilier urbain	1	2
j) La prise en compte locale des grands enjeux globaux	1	2
k) La réponse aux enjeux locaux à différentes échelles : emploi, mixité sociale, mobilité, éducation, culture	1	2
l) La prise en compte de la satisfaction des attentes des habitants et des usagers et améliorer le cadre de vie : réduction des nuisances, qualité globale des bâtiments et des espaces publics. Ce dernier point étant pour nous une condition sine qua non de la réussite du quartier.	1	2
m) La pertinence et la cohérence de l'organisation des missions, du phasage des appels à projets et du déploiement de l'offre de logements, visant à garantir une offre diversifiée échelonnée dans le temps	1	2
2. Le planning prévisionnel	1	2
3. Le bilan financier prévisionnel	1	2
justifications des dépenses, notamment le coût d'acquisition du foncier, le coût des travaux et les frais financiers	1	1
justification des recettes et de la grille des prix de vente, notamment du prix des logements ou lots en accession abordable	1	2
garanties offertes pour assurer le risque financier de la mission d'aménagement jusqu'à la fin de l'opération	1	2
TOTAL CRITERES – classement candidats	1	2