

CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JUIN 2025
DELIBERATION N°2025-36

Le 24 juin 2025 à 18h, le Conseil Municipal de la Commune de Bouillargues, convoqué le 18 juin 2025, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de M. Maurice GAILLARD, Maire.

PRESENTS (15) : M. GAILLARD, M. SEGUELA, M. DUPUIS, Mme GARNIER, M. BERTHUOT, Mme MALLET, Mme CAZALET, Mme MARCHAND, M. FOSSEY, Mme MAURIN, M. ALDEBERT, M. de GOURCY, Mme HERITIER, M. BELIN, Mme CHAHABIAN.

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION (11) : Mme TRONC à M. BERTHUOT, M. CARDIN à M. SEGUELA, Mme SANTANACH à Mme HERITIER, Mme ETEVE à Mme CAZALET, M. MEYRUEIS à M. BELIN, Mme BATTE à M. FOSSEY, Mme CHAPUS à M. DUPUIS, M. YANG à Mme GARNIER, Mme LEGENDRE à Mme MALLET, M. JOUBERT à M. de GOURCY, Mme FERRAND à M. GAILLARD.

ABSENT (1) : M. MALLET.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme GARNIER.

ZAC DE BONICE : APPROBATION DU CHOIX DU CONCESSIONNAIRE ET AUTORISATION DE SIGNATURE DU TRAITE DE CONCESSION

RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

Le 21 septembre 2021 le conseil municipal a approuvé la création sur ce site de la ZAC de Bonice d'une surface de 6,3 hectares, à vocation principale d'habitat, prévoyant la création de 130 logements.

Cette ZAC vise à :

- Répondre aux besoins en logements identifiés sur la commune ;
- Répondre aux besoins en logements locatifs sociaux conformément à la loi SRU ;
- Respecter les objectifs et prescriptions des documents supra-communaux ou communaux (SCOT et PLU) ;

La création de cette ZAC répond à plusieurs objectifs :

- Maîtriser la croissance démographique,
- Organiser l'accueil de nouveaux logements,
- Assurer la mixité sociale et diversifier l'offre de logements,
- Proposer un développement cohérent,
- Promouvoir un développement urbain de qualité,
- Définir de nouvelles limites claires et qualitatives à l'urbanisation,
- Assurer la protection des populations et des biens contre les risques et nuisances.

Il s'agit d'un secteur stratégique pour l'aménagement de la commune. Ce nouveau quartier devra apporter une réponse aux objectifs de mixités fonctionnelles et sociales recherchées et au besoin de logement, tout en répondant à la volonté de maîtriser qualitativement le développement urbain.

Un soin particulier sera apporté à la réalisation des espaces publics et des aménagements paysagers (création de cheminements piétons PMR et itinéraires cyclables, paysage de haies et de parc paysager, qualité des plantations,...) à l'intérieur de la ZAC et au niveau des voiries connexes.

Le projet d'aménagement devra également intégrer la problématique de la gestion des eaux de ruissellement et les questions hydrauliques.

CADRE DE LA CONCESSION

Tel que prévu dans le dossier de création approuvé en septembre 2021, l'opération d'aménagement vise principalement à réaliser à l'intérieur du périmètre de la ZAC et à ses abords :

- 130 logements, dont 30% de logements sociaux
- des espaces publics, dont :
 - o de la voirie principale et secondaire,
 - o des placettes,
 - o des aires de stationnement,
- des espaces naturels dont :
 - o un parc sur 1,1 Ha comprenant un bassin de rétention
 - o et l'aménagement de berges avec un second bassin de rétention

La concession est prévue avec transfert de risque économique pour 8 ans et le fonds de concours demandé est de 1 900 000 €.

Les principales missions demandées à l'aménageur, prévues à l'article 4 du traité de concession, sont :

- Acquérir à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation les biens immobiliers situés dans le périmètre de la concession (notamment dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la ZAC), ainsi que ceux situés en dehors de ce périmètre nécessaires à la réalisation de l'opération
- Gérer les biens acquis en conformité avec l'article 18 du présent traité
- Procéder aux études opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet, en associant la Collectivité concédante aux choix des prestataires et au suivi des études, et porter les procédures administratives correspondantes au titre notamment du code de l'urbanisme et du code de l'environnement
- Procéder aux éventuelles démolitions et à l'élimination des déchets selon les normes environnementales en vigueur et établir les demandes d'autorisations éventuellement nécessaires
- Réaliser les travaux et aménagements permettant de rendre les terrains aptes à recevoir les constructions futures

- Assurer la synthèse des aménagements et des constructions (notamment plan de récolement des aménagements, et dossier de remises des ouvrages d'équipements et d'infrastructures) et veiller à la coordination si nécessaire (OPC-Inter chantiers si besoin) des différents projets de construction et d'aménagement en cours ou à prévoir sur le secteur
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des équipements et infrastructures destinés à être remis à la Collectivité ou autres Collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires et gestionnaires de réseaux
- Remettre lesdits ouvrages au fur et à mesure de leur achèvement et reconnus comme conformes en termes de réalisation par les destinataires ou affectataires
- Assurer la commercialisation des terrains dans les meilleures conditions, en articulation avec la programmation attendue de l'opération, les objectifs de mixité résidentielle et fonctionnelle, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels ; céder les terrains, les concéder ou les louer à divers utilisateurs après accord préalable de la collectivité ; préparer et signer tous actes nécessaires ; préparer, respecter et faire respecter le cahier des charges de cession de terrains pour les différents types programmes immobilier ; faire respecter les qualités architecturales, paysagères et environnementales des projets de construction et d'aménagement
- Procéder à la constitution d'une équipe pluridisciplinaire (Urbaniste en chef, maîtrise d'œuvre VRD, paysagiste, OPC urbain, AMO conduite d'opération, etc.) en vue de la conception et de la réalisation de l'opération, du suivi des permis de construire des promoteurs et du bon déroulement des différents chantiers
- Rédiger et conclure les éventuelles conventions de participation pouvant être conclues entre le Concessionnaire, le concédant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain du Concessionnaire en application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L.311-5 du même code avec les propriétaires le cas échéant
- Assurer le financement et la gestion financière de l'opération, y compris la gestion et le montage de dossiers de subventions, en collaboration étroite avec la Collectivité
- Assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liés à la conduite de l'opération d'aménagement
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables à la bonne fin de l'opération, et assurer de tout temps une complète information de la Collectivité sur les conditions de déroulement de l'opération
- Procéder à la clôture de l'opération.

PROCEDURE ET ETAPES

Pour sélectionner l'aménageur en charge de la réaliser cette ZAC une première procédure a été engagée en 2022 puis annulée par délibération du 19 décembre 2023 avant la fin, en raison du conflit d'intérêt relevé entre un candidat et un membre du groupement d'AMO.

Un nouvel AMO a donc été choisi début 2024 et la procédure de sélection a été relancée à l'été 2024.

Le règlement de consultation prévoyait alors une date limite de réception des candidatures le 16 septembre 2024. Six plis dont un doublon sont arrivés dans les délais et aucun hors délais.

L'ouverture des plis s'est faite le 16 septembre 2024. Le jugement des candidatures s'est effectué sur la base des critères prévus à l'article 12 du règlement de consultation.

Après avis favorable de la commission Ad hoc, la candidature de « Terre du Soleil » a été rejetée et 4 candidats ont été admis à présenter une offre le 16 décembre 2024 :

- ANGELOTTI Aménagement, en groupement avec la SAT
- GGL Aménagement
- HECTARE
- D2P Aménagement

Ces 4 candidats admis ont ensuite été entendus le 4 février 2025 pour présenter leur projet et répondre en grande partie aux questions qui leur avaient été adressées par écrit préalablement. Ces auditions ont également permis, grâce aux échanges, d'apporter des précisions sur leurs offres.

Les candidats ont ensuite été invités à adresser, par écrit, à la mairie, via la plateforme numérique, leurs réponses aux questions, au plus tard le 21 février 2025 à 12h.

Il a été indiqué aux candidats que la mairie était susceptible de continuer la négociation avec certains candidats si elle l'estimait nécessaire, à l'occasion d'un 2^{ème} tour de négociations et éventuellement d'un 3^{ème} tour.

Les 4 candidats ont adressé leurs réponses écrites via la plateforme numérique dans le délai indiqué.

Compte-tenu des réponses apportées aux questions par les candidats, il a été décidé de poursuivre les négociations avec 3 des 4 candidats et de ne pas poursuivre avec la société D2P Aménagement.

Les négociations se sont donc poursuivies avec les sociétés ANGELOTTI et SAT, GGL Aménagement et HECTARE.

La 2^{ème} audition a eu lieu le 18 mars 2025 à la mairie de Bouillargues. Au cours de cette audition ont notamment été abordés :

- Les projets d'aménagement et éventuellement de construction, de façon plus détaillée et approfondie
- La question du montant du fonds de concours proposé
- Les modifications apportées au traité de concession.

Il a également été demandé des précisions sur le phasage des opérations de réalisation des travaux et celui de la commercialisation.

A la suite de cette 2^{ème} audition, les 3 candidats ont été invités à adresser, par écrit, à la mairie, via la plateforme numérique, leurs réponses aux questions, au plus tard le 16 avril 2025 à 12h. Il leur a été indiqué que ces offres seraient considérées comme les offres finales des candidats.

Les 3 candidats ont adressé leurs offres finales dans le délai fixé.

Après analyse et après discussion et avis de la commission Adhoc d 19 mai 2025, c'est l'offre de l'entreprise HECTARE qui se dégage.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L. 300-4,
Vu le Code de la Commande Publique,
Vu la délibération N°2015-93 du 26 novembre 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération N°2015-96 du 26 novembre 2015 décidant de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement sur le secteur de Bonice,
Vu la délibération N°2015-97 du 26 novembre 2015 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,
Vu la délibération N°2021-40 en date du 29 juin 2021 tirant le bilan de la concertation préalable,
Vu la délibération N°2021-41 en date du 29 juin 2021 organisant la procédure de participation du public par voie électronique,
Vu la délibération N°2021-55 du 21 septembre 2021 tirant la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique,
Vu la délibération N°2021-56 approuvant la création de la ZAC de Bonice,
Vu la procédure de sélection de l'aménageur de la ZAC de Bonice engagée en juin 2022,
Vu la délibération N°2023-55 déclarant sans suite la procédure d'attribution de la concession,
Vu la délibération du N°2024-44 du 4 juin 2024 approuvant le choix de la procédure de concession d'aménagement pour la ZAC de Bonice,
Vu la délibération du N°2024-45 du 4 juin 2024 approuvant la constitution de la commission Adhoc pour la ZAC de Bonice,
Vu la nouvelle procédure de sélection de l'aménageur de la ZAC de Bonice engagée à l'été 2024,
Vu les avis d'appel public à la concurrence publié au BOAMP le 9 juillet 2024, au JOUE le 11 juillet 2024 et sur marché sécurisé le 11 juillet 2024,
Vu le rapport d'analyse des offres présenté le 19 mai 2025,
Vu les réunions de la commission ad hoc et particulièrement le dernier avis du 19 mai 2025
Vu la note explicative transmise et présentée aux élus,
Vu le projet de traité de concession et ses annexes dont le bilan prévisionnel,

Considérant que la procédure de passation de la convention de concession d'aménagement pour la ZAC de Bonice a été menée conformément aux textes en vigueur et que son attribution nécessite la formalisation via délibération du conseil municipal,

Vu l'exposé de Maurice GAILLARD, Maire,

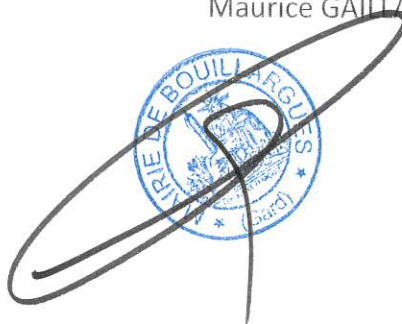
**APRES EN AVOIR DELIBERE
LE CONSEIL MUNICIPAL
DECIDE A L'UNANIMITE**

Mme TRONC, M BERTHUOT et M. FOSSEY s'abstiennent

- De choisir l'entreprise HECTARE en tant que concessionnaire de l'opération ZAC de Bonice,
- D'approuver les termes du contrat de concession d'aménagement et ses annexes ci-joints à la présente délibération,
- D'autoriser M. le Maire à signer le contrat de concession d'aménagement avec transfert de risques économiques avec l'entreprise HECTARE,
- D'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer tout document correspondant à la présente délibération.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Maurice GAILLARD.



Certifié exécutoire par M. le Maire, compte tenu de :

La réception en Préfecture le :

L'affichage du :

26/06/25

26/06/25

Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois, à compter de présente publication. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : VILLE BOUILLARGUES (30)
Utilisateur : LECOINTE Véronique

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	2536DELBIS
Objet :	Zac de Bonice : approbation du choix du concessionnaire et autorisation d signature du traité de concession
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2025-06-26 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	1.7 - Actes speciaux et divers
Identifiant unique :	030-213000474-20250626-2536DELBIS-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Notifiée à mairie.bouillargues@wanadoo.fr

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 030-213000474-20250626-2536DELBIS-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.2 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 2536DEL.pdf Nom métier : 99_DE-030-213000474-20250626-2536DELBIS-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	330.2 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : TRAITE DE CONCESSION BOUILLARGUES V def SIGNE.pdf Nom métier : 99_DE-030-213000474-20250626-2536DELBIS-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	2.4 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : ZAC DE BONICE -ANNEXES 1 à 8-1.pdf Nom métier : 99_DE-030-213000474-20250626-2536DELBIS-DE-1-1_3.pdf	application/pdf	20.1 Mo

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
------	------	---------