Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
Forêt de Montmorency

République Française - Liberté, égalité, fraternité
Département du Val d'Oise

Délibération n° DL2022-06-29_20

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

SÉANCE ORDINAIRE DU 29 JUIN 2022

Nombre de Conseillers :	
en exercice..... 60 présents..... 41 procurations..... 17 absents ..... 2 Suffrage exprimé ... 58	**L'an deux mille vingt-deux, le VINGT NEUF JUIN, à vingt heures et trente minutes,** Le Conseil de la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLEE, légalement convoqué par courrier du 23 Juin 2022 et par affichage du 23 Juin 2022, s'est réuni à la Salle des Fêtes de Soisy-sous-Montmorency, sise 16 avenue du Général de Gaulle, sous la présidence de **Monsieur Luc STREHAIANO**, Président et Maire de Soisy-sous-Montmorency.

Etaient présents :

• *Andilly* :	/
• *Attainville* :	Yves CITERNE,
• *Bouffémont* :	Michel LACOUX, Joëlle POTIER,
• *Deuil-la Barre* :	Muriel SCOLAN, Adrien BONTEMS, Bertrand DUFOYER, Vincent GAYRARD,
• *Domont* :	Frédéric BOURDIN, Michelle HINGANT, Charles ABEHASSERA, Michel WIECZOREK,
• *Enghien-Les-Bains* :	Linda LAVOIX,
• *Ezanville* :	Eric BATTAGLIA, Sébastien ZRIEM,
• *Groslay* :	Patrick CANCOUËT, François JEFFROY *(aux rapports n° 4 à 21)*,
• *Margency* :	/
• *Moisselles* :	Véronique RIBOUT,
• *Montlignon* :	Alain GOUJON,
• *Montmagny* :	Patrick FLOQUET, Marie-Noëlle FLOTTERER-CHARTIER *(aux rapports n° 3 à 21)*, François ROSE, Thierry MANSION,
• *Montmorency* :	Maxime THORY, Caroline SOUMAT, Romain ESKENAZI,
• *Piscop* :	Christian LAGIER,
• *Saint-Brice-sous-Forêt* :	Virginie PREHOUBERT, Thierry FELLOUS *(aux rapports n° 9 à 21)*, Norah TORDJMAN,
• *Saint-Gratien* :	Julien BACHARD, Didier LOGEROT, Karine BERTHIER, Francis DOCQUINCOURT, Géralde FERDEL, Emmanuel MIKAEL,
• *Saint-Prix* :	Céline VILLECOURT, Jean-Pierre ENJALBERT,
• *Soisy-sous-Montmorency* :	Luc STREHAIANO, Bania KRAWEZYK, Christian DACHEZ, David CORCEIRO,

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Absents excusés ayant donné Procuration :
Daniel FARGEOT à Véronique RIBOUT ; Dominique PETITPAS à Muriel SCOLAN ; Vanessa MICHARD à Muriel SCOLAN ; Christophe CELESTIN à Bertrand DUFOYER ; Philippe SUEUR à Luc STREHAIANO ; Marc ANTAO à Christian DACHEZ ; Agnès RAFAITIN-MARIN à Eric BATTAGLIA ; Ghislaine CHAUVEAU à Patrick CANCOUËT ; Thierry BRUN à Luc STREHAIANO ; Stéphane PEGARD à Maxime THORY ; Michèle NOACHOVITCH à Maxime THORY ; Pierre GUIRAIUDET à Caroline SOUMAT ; Emma GROSJEAN à Caroline SOUMAT ; Nicolas LELEUX à Virginie PREHOUBERT ; Jean-Pierre YALCIN à Thierry FELLOUS ; François ABOUT à Christian DACHEZ ; Martine OZIEL à Bania KRAWEZYK ;

Absents excusés : Sophie MERCHAT ; François JEFFROY *(aux rapports n° 1 à 3)* **; Marie-Noëlle FLOTTERER-CHARTIER** *(aux rapports n° 1 et 2)* **; Thierry FELLOUS** *(aux rapports n° 1 à 8)* **; Jean-Pierre YALCIN** *(aux rapports n° 1 à 8)* **; Jacqueline EUSTACHE-BRINIO ;**

« En vertu de la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021, le quorum est abaissé à un tiers des membres présents et un membre du conseil peut être porteur de deux pouvoirs. »

Le Président ayant ouvert la séance et fait appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire de séance pris dans le sein du conseil.
Monsieur Jean-Pierre ENJALBERT est désigné pour remplir cette fonction.

OBJET : ZAC DU VAL D'EZANVILLE : LANCEMENT DE LA PROCEDURE D'ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Accusé de réception en préfecture
095-200056380-20220629-DL2022-06-29_20-DE
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

H.

1 - EXPOSE DES MOTIFS

Préambule

L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme à toute personne y ayant vocation.

L'attribution des concessions d'aménagement est soumise à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté (ZAC), l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la ZAC a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments 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 peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

La concession d'aménagement est **un contrat administratif** par lequel une personne publique compétente confie à un opérateur public ou privé, dit « concessionnaire », la réalisation d'une opération d'aménagement.

Après plusieurs réformes, les concessions d'aménagement sont rangées en deux catégories distinctes pour lesquelles le seul critère de distinction est le portage du risque économique. Il est précisé que la communauté d'agglomération souhaite que **le risque économique soit transféré à l'opérateur qui sera désigné, étant entendu que ce dernier sera rémunéré par les produits de la vente**, tel que prévu à l'article L1121-1 de la commande publique.

Les produits de l'opération étant supérieurs au seuil européen de mise en concurrence (produit > 5 382 000€ HT), l'attribution de la concession d'aménagement est soumise à une **procédure de publicité** permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

1/ LES ENJEUX DU PROJET

La **zone commerciale du Val d'Ezanville** est située à cheval sur deux communes de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, en grande partie sur Ezanville et, dans une moindre mesure, sur Moisselles. Cette zone de 15,5 ha, construite à partir des années 1970 et initialement dédiée aux équipements de la maison, est aujourd'hui en grande partie en friche, après la fermeture de plusieurs enseignes majeures : ATLAS – FLY – CASTORAMA... Elle doit nécessairement se réinventer pour, de nouveau, jouer un rôle structurant pour le territoire et ses habitants. Son positionnement le long de grandes infrastructures de transport (RD301) lui donne un fort potentiel de développement.

Suite à la dégradation commerciale progressive du site et en parallèle de son fort potentiel de développement, la Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France (devenue depuis 2016 la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée) a porté en 2015 un projet de concession d'aménagement, lequel, à la suite de plusieurs évènements ayant modifié les conditions économiques du projet, n'a pas pu se développer.

Accusé de réception en préfecture
095-200056380-20220629-DL2022-06-29_20-DE
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

La Communauté d'Agglomération a, par la suite, signé une **convention d'intervention foncière avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) afin d'assurer le portage foncier du site.** Aujourd'hui, les études de faisabilité ayant été menées et un plan-guide du périmètre ayant été esquissé, il est désormais temps de passer à un stade opérationnel.

Les objectifs poursuivis sont désormais de :

- **Désenclaver** le site en l'intégrant pleinement **à l'échelle locale** en l'inscrivant dans la trame urbaine du territoire intercommunal ;
- **Requalifier la zone commerciale** en recréant une zone économique et commerciale **mixte**, attractive, adaptée aux besoins de la population et à l'évolution des modes de vie ;
- **Composer** à la fois avec les espaces **d'habitat**, les terrains **agricoles** et les grandes infrastructures **routières** situés à proximité.

A travers cette opération, l'ambition est de **valoriser cette zone commerciale délaissée, dans une démarche de recyclage urbain,** en proposant une offre **d'activités économiques mixtes**, permettant d'assurer une meilleure pérennité et une diversité d'accueil et de services aux entreprises, salariés et habitants, dans un cadre agréable et respectueux de l'environnement.

Dans ce sens, sont prévus 75 000 m² de surface commercialisable sur un périmètre de concession d'environ 99 000m², pour une constructibilité globale de 34 000m² de SdP.

En amont de l'opération, PLAINE VALLEE a mis en œuvre une démarche participative avec ses habitants afin de consolider les grandes orientations d'aménagement et de programmation du projet. Cette démarche s'est déroulée dans le cadre de plusieurs réunions publiques en septembre 2021, mai 2022 et se poursuivra durant toute la procédure propre à la ZAC.

A ce stade d'avancement, la Communauté d'Agglomération souhaite concéder la réalisation de cette opération, prévue par l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, à toute personne y ayant vocation.

2/ LES MISSIONS CONFIEES AU CONCESSIONNAIRE

Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement, **la mission du concessionnaire comporte les éléments suivants nécessaires à la réalisation complète de l'opération :**

- L'acquisition de terrains situés dans le périmètre de l'opération ainsi que la gestion provisoire des biens acquis. Il est précisé qu'il appartiendra notamment au concessionnaire d'acquérir les biens acquis à l'amiable ou par voie d'expropriation par l'EPFIF, conformément aux conditions de la convention d'intervention foncière signée avec la communauté d'agglomération et les communes d'Ezanville et de Moisselles.
- L'organisation des consultations et la réalisation de toutes les études opérationnelles, techniques et règlementaires nécessaires pour l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC et pour la maitrise qualitative de l'opération,
- L'obtention des autorisations administratives, environnementales et règlementaires nécessaires,
- La mise en état, l'aménagement des sols et la réalisation des équipements d'infrastructures propres à l'opération,
- D'une manière générale, la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, et le financement des travaux et équipements nécessaires à la réalisation de l'opération,
- La remise à la collectivité concernée des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire,
- La cession, concession ou location des biens immobiliers bâtis et non bâtis à leurs divers utilisateurs, et la préparation de tous les actes nécessaires,

Accusé de réception en préfecture
095-200056380-20220629-DL2022-06-29_20-DE
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

- La mise en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des terrains aménagés et charges foncières, l'organisation de toute structure d'accueil et des conseils auprès des acquéreurs et locataires potentiels,
- La mobilisation des financements permettant la gestion des mouvements financiers de l'opération,
- La création d'un partenariat fort avec l'intercommunalité et les différentes parties prenantes de l'ensemble des décisions, impliquant une association régulière dans le cadre de comités de pilotage et du suivi du projet pour une co-construction du projet ;
- La promotion de l'opération, l'information et la concertation à mener autour du projet,
- La gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération,
- La coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.

La passation des concessions emportant transfert du risque implique **la mise en œuvre de plusieurs étapes clés** :

3 / LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE PASSATION

La procédure ainsi envisagée se déroulera de la manière suivante :

1. **DELIBERATION du Conseil Communautaire** définissant les étapes de la consultation ainsi que les critères de sélection.

2. **PHASE CANDIDATURE :**
   - Envoi de l'avis d'appel public à concurrence (AAPC) selon les modalités de publicité exigées,
   - Délai de réponse fixé à 30 jours minimum pour que les opérateurs se portent candidats.

3. **PHASE OFFRE**
   - Suite à la phase candidature : transmission du dossier de consultation et de l'invitation à transmettre une offre aux candidats ayant répondu à la première phase,
   - Délai de réponse des candidats fixé à 22 jours minimum pour transmettre leur offre.

4. **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**
   - Présentation de l'analyse des propositions et candidatures en Commission de Concession d'Aménagement pour que celle-ci émette un avis préalablement à l'engagement de la négociation.

5. **NEGOCIATIONS AVEC UN OU PLUSIEURS CANDIDATS**
   - Ouverture d'une éventuelle phase de négociation en fonction de l'avis de la Commission de Concession d'Aménagement.

6. **DELIBERATION du Conseil Communautaire sur le choix du concessionnaire** et sur le projet de contrat.

7. **NOTIFICATIONS, SIGNATURE ET PUBLICATION**
   - Information des candidats non retenus et notification de l'attribution du contrat de concession,
   - Après 16 jours minimum, signature du contrat avec le concessionnaire retenu,
   - Sous 48 jours à compter de la notification au candidat retenu, envoi d'un avis d'attribution à la publication selon les mêmes modalités que pour l'AAPC.

Accusé de réception en préfecture
095-200056380-20220629-DL2022-06-29_20-DE
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

4/ LA DEFINITION DES CRITERES DE SELECTION

Il est proposé les critères de sélection pondérés suivants :

- La **stratégie d'intervention**, c'est-à-dire les modalités d'association de la Collectivité et de ses partenaires, la stratégie de commercialisation, la conduite d'opération et le calendrier, et la **méthodologie d'intervention** pour conduire l'opération projetée qui comprend les mesures que le candidat envisage de mettre en œuvre pour inscrire l'opération dans une démarche qualitative et environnementale, dans le respect de l'approche programmatique décrite dans le cahier des charges (40%)
- La **qualité de l'offre financière.** Cohérence du bilan financier proposé par le candidat, appréciée notamment au regard du chiffre d'affaires envisagé (montant de cession des charges foncières en lien avec la programmation, subventions mobilisables), du mode de rémunération du concessionnaire, du montant des études et des travaux en lien avec la qualité recherchée nécessaire à la réalisation de l'opération. Montant de la participation attendue de la part du concédant. (40%)
- Les **capacités techniques et financières** du candidat par rapport à l'opération, appréciées notamment au regard des moyens économiques et humains du candidat et des références présentées (20%)

5/ LA DEFINITION DE LA DUREE DU CONTRAT

L'article L3114-7 du code de la commande publique pose le principe d'une durée du contrat de concession limitée, déterminée en fonction de la nature et du montant des prestations ou des investissements demandés au concessionnaire.

Compte tenu de l'état d'avancement :

- des acquisitions foncières, aujourd'hui propriété de l'EPFIF en quasi-totalité,
- des études spécifiques permettant une connaissance détaillée des contraintes techniques et risques, ainsi que de l'état de l'environnement
- de la définition des grands principes d'aménagement et de programmation par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et les communes d'Ezanville et Moisselles,

La durée prévisionnelle de la concession est estimée à **8 ANS**.

2 - DELIBERATION

CECI EXPOSE

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et ses articles L300-4 et R300-4 à R300-11-92,

VU le code de la commande publique,

VU l'arrêté n° A 15-592-SRCT du préfet du Val d'Oise en date du 25 novembre 2015 portant création de la Communauté d'Agglomération « PLAINE VALLEE »,

VU l'arrêté préfectoral n°A20-034 en date du 10 janvier 2020 arrêtant les statuts de la communauté d'agglomération,

Accusé de réception en préfecture
095-200056380-20220629-DL2022-06-29_20-DE
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

VU la délibération n°DL2021-06-30_8 du conseil communautaire en date du 30 juin 2021 lançant l'opération d'aménagement et de requalification de zone d'activité du VAL D'EZANVILLE,

VU l'avis favorable de la commission en charge du développement économique et de l'emploi en date du 20 juin 2022,

Le Président entendu dans son exposé,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité,

ARTICLE 1 : AUTORISE le lancement de la procédure de désignation du concessionnaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC du Val d'Ezanville en respectant les étapes exposées ci-avant.

ARTICLE 2 : ARRETE comme suit les missions confiées au concessionnaire :

- L'acquisition des terrains situés dans le périmètre de l'opération ainsi que la gestion provisoire des biens acquis, étant précisé qu'il appartiendra notamment au concessionnaire d'acquérir les biens acquis à l'amiable ou par voie d'expropriation par l'EPFIF conformément aux conditions de la convention d'intervention foncière signée avec la communauté d'agglomération et les communes d'Ezanville et de Moisselles.
- L'organisation des consultations et la réalisation de toutes les études opérationnelles, techniques et règlementaires nécessaires pour l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC et pour la maitrise qualitative de l'opération,
- L'obtention des autorisations administratives, environnementales et règlementaires nécessaires,
- La mise en état, si nécessaire, l'aménagement des sols et la réalisation des équipements d'infrastructures propres à l'opération,
- D'une manière générale, la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, et le financement des travaux et équipements nécessaires à la réalisation de l'opération,
- La remise à la collectivité concernée des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire,
- La cession, concession ou location des biens immobiliers bâtis et non bâtis à leurs divers utilisateurs, et la préparation de tous les actes nécessaires,
- La mise en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des terrains aménagés et charges foncières, l'organisation toute structure d'accueil et des conseils auprès des acquéreurs et locataires potentiels,
- La mobilisation des financements permettant la gestion des mouvements financiers de l'opération,
- La création d'un partenariat fort avec l'intercommunalité et les différentes parties prenantes de l'ensemble des décisions, impliquant une association régulière dans le cadre de comités de pilotage et du suivi du projet pour une co-construction du projet ;
- La promotion de l'opération, l'information et la concertation à mener autour du projet,
- La gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération,
- La coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.

Le concessionnaire assumera le risque économique lié à l'opération d'aménagement. Il sera rémunéré par les résultats de la commercialisation des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Accusé de réception en préfecture
095-200056380-20220629-DL2022-06-29_20-DE
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

ARTICLE 3 : DECIDE de retenir les critères de choix du concessionnaire suivants :

- La **stratégie d'intervention**, c'est-à-dire les modalités d'association de la communauté d'agglomération et de ses partenaires, la stratégie de commercialisation, la conduite d'opération et le calendrier, et la **méthodologie d'intervention** pour conduire l'opération projetée qui comprend les mesures que le candidat envisage de mettre en œuvre pour inscrire l'opération dans une démarche qualitative et environnementale, dans le respect de l'approche programmatique décrite dans le cahier des charges (40%) ;
- La **qualité de l'offre financière.** Cohérence du bilan financier proposé par le candidat, apprécié notamment au regard du chiffre d'affaires envisagé (montant de cession des charges foncières en lien avec la programmation, subventions mobilisables), du mode de rémunération du concessionnaire, du montant des études et des travaux en lien avec la qualité recherchée nécessaire à la réalisation de l'opération. Montant de la participation attendue de la part du concédant. (40%)
- Les **capacités techniques et financières** du candidat par rapport à l'opération, appréciées notamment au regard des moyens économiques et humains du candidat et des références présentées (20%) ;

ARTICLE 4 : DESIGNE Monsieur Le Président en tant que personne habilitée à engager toute discussion utile avec une ou plusieurs personnes ayant remis une proposition, à proposer le choix du concessionnaire au Conseil Communautaire puis à signer le traité de concession d'aménagement avec le concessionnaire retenu. Monsieur le Président pourra, à tout moment de la procédure, recueillir l'avis de la commission de concession d'aménagement.

ARTICLE 5 : **PRECISE** qu'il reviendra au conseil communautaire de désigner en son sein, à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne, les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation prévue à l'article L3124-1 du code de la commande publique.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

Le Président,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE VALLEE Val-d'Oise

Acte publié ou notifié le ... 11/07/2022
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services,

Fabrice BELKACEM

Accusé de réception en préfecture
095-200056380-20220629-DL2022-06-29_20-DE
Date de télétransmission : 06/07/2022
Date de réception préfecture : 06/07/2022

Acte à classer

DL2022-06-29_20

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	**> AR reçu <**	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2022-07-06T15-03-58.00 (MI238595592)

Identifiant unique de l'acte :

095-200056380-20220629-DL2022-06-29_20-DE (Voir l'accusé de réception associé)

Objet de l'acte : ZAC du Val d'Ezanville : Lancement de la procédure d'attribution de la concession d'aménagement

Date de décision : 29/06/2022

CERTIFIÉ
Certifié Conforme

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 9. Autres domaines de competences
9.1. Autres domaines de competences des communes

Acte : 20_ZAC Val Ezanville_Lancement Procédure d'attribution de la concession aménagement.PDF

Multicanal : Non

Groupe émetteur de l'acte : TOUS

Classer

Annuler

Préparé	Date **06/07/22** à **15:03**	Par **SPECQ Nadege**
Transmis	Date **06/07/22** à **15:03**	Par **SPECQ Nadege**
Accusé de réception	Date **06/07/22** à **15:09**	