

**Extrait du Registre des Délibérations**  
**Séance du 13 FEVRIER 2020**  
**Nombre des Membres en exercice : 78**

**OBJET : 2020-02-28 COMMANDE PUBLIQUE (1.1) – APPROBATION DU CHOIX DE L'AMÉNAGEUR POUR LA ZAE (ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE) DU PARC DE HAYE ET AUTORISATION DONNÉE AU PRÉSIDENT DE SIGNER LE CONTRAT DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT CORRESPONDANT**

**DATE DE CONVOCATION : 06 FEVRIER 2020**

**DATE DE PUBLICATION : 20 FEVRIER 2020**

Le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni ce jour, dans la grande salle de réunion au 1<sup>er</sup> étage du Bâtiment 200, site Kléber, à TOUL (54200), sous la présidence de Monsieur Fabrice CHARTREUX, Président.

<b><u>Etaient présents :</u></b>	André FONTAINE, Yvan TARDY, Thierry COLLET, Jean-Louis CLAUDON, André FONTANA, Denis PICARD (ayant la procuration de Ch. AMMARI du début à la 2020.02.03), Xavier RICHARD, Christelle AMMARI (arrivée à la 2020.02.04), Gérald LIOUVILLE, Jean-Luc LELIEVRE, Claude MANET, Jean-Luc STAROSSE (ayant la procuration de M. NOISETTE), Emmanuel PAYEUR, Bernard FABING, Fabrice CHARTREUX (ayant la procuration de Ph. HENNEBERT du début à la 2020.02.05), Laurent GUYOT, Francis SIEDLECKY, Roger SILLAIRE, Yolande AGRIMONTI, Christophe MAURY, Isabelle GUILLAUME, Patrice KNAPEK, Bernard DOMINIAC, André MAGNIER, Michèle PILOT, Philippe MONALDESCHI, Isabelle GASPARD, Bruno BECK, Bernard DROUIN (ayant la procuration de R. MATHIEU), Raphaël ARNOULD (ayant la procuration de C. LALANCE), Gérard BOULANGER, Damien BRASSEUR, Clément VERDELET, Chantal PIERSON, Patrick THIERY, Bernard DEPAILLAT, Philippe HENNEBERT (arrivé à la 2020.02.06), Jean-François MATTE, Kristell JUVEN, Patrick FLABAT, Alde HARMAND (ayant la procuration de C. BRETENOUX), Lydie LEPIOUFF, Jorge BOCANEGRA (ayant la procuration de M. VERGEOT), Olivier HEYOB (ayant la procuration de Ch. ASSFELD LAMAZE), Alain BOURGEOIS, Malika GHAZZALE (arrivée à la 2020.02.08), Mustapha ADRAYNI (ayant la procuration de F. DE SANTIS), Claudine CAMUS (ayant la procuration de M. GHAZZALE du début à la 2020.02.07), Guy SCHILLING, Fatima EZAROIL, Etienne MANGEOT, Marie-Jeanne CHRETIEN, Alain COCUSSE (ayant la procuration de R. JOUBERT), Jean-Marie HORNUT, Jean Pierre COUTEAU.
<b><u>Etaient excusés :</u></b>	Corinne LALANCE, Christine THERMINOT, Michel NOISETTE, Régis MATHIEU, Roger JOUBERT, Christine ASSFELD LAMAZE, Catherine BRETENOUX, Fabrice DE SANTIS, Matthieu VERGEOT.
<b><u>Avis de procuration :</u></b>	11 Procurations du début à la 2020.02.03. 10 Procurations de la 2020.02.04 à 2020.02.05. 9 Procurations de la 2020.02.06 à 2020.02.07. 8 Procurations de la 2020.02.08 à la fin.
<b><u>Avis de suppléance :</u></b>	
<b><u>Secrétaire de séance :</u></b>	Guy SCHILLING
<b><u>Nombre de présents :</u></b>	52 Présents : du début à la 2020.02.03. 53 Présents : de la 2020.02.04 à la 2020.02.05. 54 Présents : de la 2020.02.06 à la 2020.02.07. 55 Présents : de la 2020.02.08 à la fin.
<b><u>Nombre de votants :</u></b>	63 Votants du début à la fin.

## Exposé des motifs

En 2016, dans le cadre de l'adoption future du nouveau schéma de coopération intercommunale, faisant relever de la compétence territoriale d'un EPCI toutes les zones d'activités économiques, et suite à la demande du Préfet de Meurthe-et-Moselle, l'EPFL a accepté d'assurer l'acquisition et le portage temporaire de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) du Parc de Haye pour la Communauté de Communes Terres Toulaises le temps de la réorganisation territoriale.

Par délibération n° 2018-05-12 du 27 Septembre 2018, le Conseil Communautaire a autorisé la signature d'une convention foncière opérationnelle concernant la ZAE du Parc de Haye à Bois-de-Haye, par laquelle l'EPFL porte la gestion du site jusqu'à sa rétrocession à la Collectivité au plus tard le 31 mars 2020.

Par délibération n° 2019-04-24 du 27 Juin 2019, le Conseil Communautaire :

- s'est prononcé sur la nécessité de concéder la réalisation de la ZAE du Parc de Haye et de faire assumer au futur concessionnaire le risque économique de l'opération d'aménagement ;
- a autorisé le Président de la CC2T à mener la procédure de publicité et de mise en concurrence prévue par les textes, en relation avec la « Commission d'Aménagement pour la Concession d'Aménagement de la ZAE du Parc de Haye », et à négocier avec un ou plusieurs candidats ayant présenté une offre.

## Principaux objectifs et économie générale du contrat

La concession d'aménagement de la ZAE du Parc de Haye a pour objet l'aménagement de biens en vétusté (infrastructures, voiries, réseaux et bâtiments) avec réhabilitation lourde, pour une reconquête et dynamisation de ce pôle économique majeur situé entre Nancy et Toul, accueillant des activités industrielles, commerciales, tertiaires et artisanales, à compter du 1<sup>er</sup> Mars 2020 et pour une durée entre 10 (dix) à 15 (quinze) ans.

Le site économique à requalifier – ZAE du Parc de Haye - est de 121 ha environ, situé sur la Commune de Bois de Haye.

Le concessionnaire aura à sa charge les tâches et travaux suivants :

- **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, 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 ; Il est précisé que le site est maîtrisé et propriété de l'EPFL. Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi;

- **Assurer l'ensemble de la gestion locative** des biens actuellement loués et qui pourraient l'être pendant la durée de la concession.

- **Tenir compte de l'ensemble des productions déjà émises pendant la période de gestion EPFL de la zone et procéder à toutes études opérationnelles complémentaires** nécessaires à la réalisation du projet,

- **Requalifier et aménager le site** : . **Conduire des travaux** devant permettre de rendre les terrains aptes à recevoir des constructions futures et les bâtiments à accueillir des entreprises ; . **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ; . **Assurer la maîtrise d'ouvrage de la réalisation ou la remise en état des équipements et infrastructures** destinés à être remis à la collectivité (VRD et espaces publics), dans le respect d'une démarche de développement durable et en privilégiant l'insertion sociale et professionnelle dans la passation des marchés de travaux.

De façon générale, **requalifier ou réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération et en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ; . pour ce faire, procéder, si nécessaire, dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence applicables, au **recrutement d'équipes de maîtrise d'œuvre** et des compétences associées pour la bonne marche des opérations. . Assurer la **synthèse urbaine** (plans de recollement) ;

- **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Enrichir, respecter et faire respecter le cahier des charges de cession. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;

- **Assurer le financement et la gestion financière** de l'opération ;

- **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment : . assurer la coordination des 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, . assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement, . tenir constamment 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, .d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables 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.

Le concessionnaire sera rémunéré par les ressources obtenues des produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des aides financières directe ou indirecte de toute structure et de la participation financière du concédant (composé d'un montant au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant + d'un montant au titre de la participation complément de prix + d'un montant au titre d'une participation d'équilibre à l'opération).

La valeur estimée de la concession est de 25 000 000.00 EUR HT.

## **Procédure**

La procédure s'est déroulée conformément à la procédure relative aux concessions d'aménagement soumises au droit communautaire des concessions, conformément aux articles R300-4 à R300-9 du Code de l'Urbanisme et selon les étapes et calendrier suivant :

1/ Un avis de concession a été envoyé aux publications suivantes (envoi à la publication du 30/09/2019 : - au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) ; - au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP) ; - au Moniteur des Travaux Publics et - sur le profil acheteur de la CC2T

La date limite de remise des candidatures a été fixée au 31 Octobre 2019 à 12h.

A été valablement reçue une seule candidature émanant de la société SEBL GRAND EST.

2/ Lors de sa séance du 14 Novembre 2019, la « Commission d'Aménagement pour la Concession d'Aménagement de la Zone d'Activité Économique du Parc de Haye » a procédé à l'examen de cette candidature et l'a admis à présenter une offre.

L'invitation à présenter cette offre initiale a été envoyée le 14 Décembre 2019 à la société SEBL GRAND EST avec date limite de remise des offres fixée au 14 Janvier à 12h.

La Société SEBL GRAND EST a déposé une offre initiale avant la date et heures limites.

3/ Lors de sa séance du 27 Janvier 2020, la « Commission d'Aménagement pour la Concession d'Aménagement de la Zone d'Activité Économique du Parc de Haye » après examen et analyse de l'offre reçue, a émis un avis favorable pour que le Président engage les négociations avec la Société SEBL GRAND EST.

4/ La négociation s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- le 27 Janvier 2020, envoi au candidat d'une invitation à la phase de négociation ;
- le 30 Janvier 2020, séance de négociation avec le candidat ;
- à l'issue de cette phase, l'Autorité Concédante a envoyé des questions écrites d'ordre technique, financier et juridique permettant la remise d'une offre actualisée améliorée et complète ;
- après invitation en ce sens, en date du 30 Janvier 2020, la Société SEBL GRAND EST- a remis sa meilleure offre (offre finale) pour le 03 Février 2020 à 13h.

À l'issue des négociations et selon l'analyse de l'offre finale, l'offre de la société SEBL GRAND EST a été jugée la meilleure offre au regard de l'avantage économique global pour la CC2T sur la base des critères d'appréciation précisés dans le Règlement de Consultation (Articles 2.2. h. Fin de la procédure).

**Les principales caractéristiques sont les suivantes :**



**BUDGET PRÉVISIONNEL**

	PROPOSITION NÉGOCIÉE € H.T.
<b>I. ACQUISITION DU FONCIER</b>	<b>5 302 897,00</b>
Montant prévisionnel d'achat	5 220 397,00
<i>dont TVA</i>	<i>1 100 000,00</i>
Frais notariés	82 500,00
<b>II. ÉTUDES GÉNÉRALES</b>	<b>285 600,00</b>
Études de sols	70 000,00
Diagnostic archéologique sur 14 ha	75 600,00
<b>III. TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNIQUES</b>	<b>3 000 225,00</b>
Travaux de réhabilitation de bâtiments	898 200,00
Travaux de démolition de bâtiments	1 795 000,00
Honoraires techniques (MOE, SPS, CT...)	307 025,00
<b>IV. AMÉNAGEMENT</b>	<b>14 836 600,00</b>
Travaux de reprise des voiries et réseaux	11 400 000,00
Travaux de défrichement	150 000,00
Compensation des espaces défrichés	358 400,00
Travaux d'entretien de la zone (espaces verts, VRD, déneigement...)	1 200 000,00
Provision pour travaux de dépollution	300 000,00
Provisions pour travaux (5%)	570 000,00
Honoraires techniques (MOE, SPS, CT...)	858 200,00
<b>V. FRAIS DIVERS</b>	<b>3 779 203,00</b>
Promotion – commercialisation des terrains	44 000,00
Frais de géomètre	85 000,00
Tirages et publicité marchés	19 800,00
Taxes foncières	3 125 403,00
Charges inhérentes à la zone (assurance, développeur, assistance juridique ...)	525 000,00
<b>VI. RÉMUNÉRATION DE L'AMÉNAGEUR</b>	<b>2 420 087,00</b>
<b>VII. FRAIS FINANCIERS</b>	<b>636 896,00</b>
<b>TOTAL DÉPENSES € HT</b>	<b>30 281 508,00</b>
<b>I. CESSIONS</b>	<b>13 675 381,00</b>
Cession de biens loués	6 025 247,00
Autres cessions identifiées	1 627 778,00
Autres cessions identifiées de terrains	3 000 000,00
Surfaces supplémentaires de terrains à ne pas défricher	1 200 000,00
Solde mandat EPFL	1 822 356,00
<b>II. RECETTES LOCATIVES</b>	<b>8 015 459,00</b>
<b>III. PARTICIPATION DU CONCÉDANT</b>	<b>8 590 668,00</b>
<b>TOTAL RECETTES € HT</b>	<b>30 281 508,00</b>

REÇU EN PREFECTURE

le 20/02/2020

Application agréée E-legalite.com

## DURÉE DU CONTRAT

La durée de la concession d'aménagement est fixée à 15 ans à compter de sa date d'entrée en vigueur ; elle pourra faire l'objet d'avenants de réduction ou de prorogation pour s'adapter aux évolutions constatées par les parties.

## RÉMUNÉRATION DE L'AMÉNAGEUR

La rémunération prévisionnelle est la suivante :

<b>Missions</b>	<b>Base de calcul</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant</b>
Acquisitions foncières	Montant des acquisitions		0,5%	33 495,00
Suivi des études et des travaux	Montant des recettes TTC prévisionnelles pour la réalisation des tâches de suivi technique relatives aux études, aux travaux d'aménagement et de construction	25 575 873,00	3,5%	895 156,00
Gestions administratives, juridiques, comptables	Forfait annuel	15	25 000,00	375 000,00
Commercialisations	Montant des recettes TTC prévisionnelles des cessions	16 410 457,00	3,7%	607 187,00
Gestion Locative	Montant des recettes TTC prévisionnelles des locations	9 618 551,00	5%	480 928,00
Clôture d'opération	Forfait en fin de concession	1	30 000,00	30 000,00
<b>TOTAL RÉMUNÉRATION € H.T.</b>				<b>2 420 087,00</b>

5/ Aussi, Monsieur le Président a décidé de soumettre à l'approbation du Conseil le choix du candidat SEBL GRAND EST et le contrat de concession d'aménagement correspondant et ses annexes – sur la base de sa solution de base qui répond le mieux aux exigences identifiées dans le cahier des charges.

Vu les articles L. 1410-1 et L. 1410-3 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 à R. 300-9,

Vu le Code de la Commande Publique 2019 – Troisième partie : Concessions

Vu la délibération n° 2018-05-12 du 27 Septembre 2018 autorisant la signature d'une convention foncière opérationnelle concernant la ZAE du Parc de Haye, confiant à l'EPFL le portage de la gestion du site jusqu'à sa rétrocession à la Collectivité au plus tard le 31 mars 2020.

Vu la délibération n° 2019-04-24 du 27 Juin 2019 prononçant la nécessité de concéder la réalisation de ZAE du Parc de Haye et de faire assumer au futur concessionnaire le risque économique de l'opération d'aménagement et décidant le lancement de la procédure de consultation en vue de désigner un concessionnaire d'aménagement ;

Vu le rapport du Président présentant les motifs du choix de la société SEBL GRAND EST selon les critères du choix du concessionnaire d'aménagement mentionnés dans l'avis de publicité et le règlement de consultation,

REÇU EN PREFECTURE

le 20/02/2020

Application agréée E-legalite.com

**Le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide :**

- **D'APPROUVER le choix du candidat – Société SEBL GRAND EST- comme concessionnaire d'aménagement de la Zone d'Activités Économiques du parc de Haye à Bois-de-Haye ;**
- **D'APPROUVER le contrat de concession – concession d'aménagement correspondant ainsi que ses annexes, à conclure pour une durée de 15 ans ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président à signer le contrat de concession – concession d'aménagement, ses annexes ainsi que tous documents nécessaires et à accomplir toutes formalités, diligences et actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Ainsi délibéré en séance, les jours, mois et an avant-dits.

Le Président,  
Fabrice CHARTREUX