

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

7 juillet 2006

ZAC LUCILINE

**Note explicative relative au choix du candidat retenu
(Loi du 20 juillet 2005)**

I - Rappel du contexte de la consultation

II - Procédure de sélection du concessionnaire

III - Proposition de choix du concessionnaire

I - Rappel du contexte de la consultation

La consultation porte sur le choix d'un concessionnaire qui assurera la maîtrise d'ouvrage, au bénéfice de la Ville de ROUEN, du projet d'aménagement de la ZAC LUCILINE à ROUEN.

A l'issue de la consultation, un traité de concession sera signé entre la Ville de Rouen et l'aménageur.

La ZAC Luciline a été créée concomitamment à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rouen le 24 septembre 2004. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du conseil Municipal du 20 mai 2005.

Le programme prévisionnel théorique des constructions est d'environ 120 000 m² SHON.

Les grands principes d'aménagement de ce secteur ont été définis par le schéma d'aménagement qui distingue trois secteurs :

- un secteur en front de Seine pour l'implantation d'immeuble R + 9, accueillant principalement des bureaux
- un secteur, aux abords du Mont Riboudet, favorisant l'implantation de show rooms densifiés par des plots de bureaux pour des activités existantes ou futures de type concessionnaires automobiles
- un secteur, en cœur d'îlots autour d'un grand mail piétonnier d'immeubles R+3+C à vocation plutôt résidentielle, permettant l'implantation de commerces en RDC

Le montant prévisionnel de l'opération est évalué à 49 860 000 € TTC

Le montant de la participation de la Ville de Rouen à l'équilibre du bilan est fixé prévisionnellement à 21 362 000 € TTC.

La concession sera d'une durée prévisionnelle de 15 ans à compter de la prise d'effet du traité de concession.

Les prestations comprennent, notamment, la réalisation, en maîtrise d'ouvrage, des acquisitions, études, travaux et cessions concourant à aménager sur environ 10 hectares un quartier vivant et mixte où cohabitent logements, activités tertiaires, et autres activités économiques.

De manière non exhaustive, elles comprennent les prestations suivantes :

- Etudes permettant d'assurer la faisabilité technique de l'opération,

- Acquisitions à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, des biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la ZAC ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, seraient nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans le traité de concession d'aménagement ;
- Proposition des procédures les mieux adaptées pour réaliser la mission ;
- Suivi et coordination de toutes les études nécessaires à l'opération (maîtrise d'œuvre, dossiers d'autorisation, diagnostic archéologique, étude géotechnique...);
- Réalisation des travaux d'aménagement ;
- Organisation des procédures requises de publicité et de mise en concurrence pour le choix des prestataires d'études et de travaux ;
- Montage et suivi des dossiers de demande de subventions ;
- Gestion financière et comptable de l'opération ;
- Commercialisation des charges foncières auprès de clients privés, investisseurs ou bailleurs, en fonction des orientations définies par la Ville de ROUEN ;
- D'une manière générale, conduite de l'ensemble des études, des tâches de gestion et de coordination, indispensables à la bonne fin de l'opération, ainsi qu'en tous temps, mission d'assurer la complète information de la collectivité publique contractante sur les conditions de déroulement de ladite opération ;
- Communication sur le projet.

II – Procédure de choix du concessionnaire

La consultation a été organisée conformément à la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et aux recommandations de la circulaire du 8 février 2005 relative aux procédures de publicité et de concurrence préalables à la conclusion des concessions d'aménagement qui préconise aux collectivités, en l'absence de décret d'application, de s'inspirer de la procédure applicable aux délégations de service public.

Un appel à candidature a été publié les 23 et 27 février 2006 dans le Journal Officiel de l'Union Européenne et au BOAMP et fixant la date limite de dépôt des candidatures au jeudi 6 avril 2006.

Une Commission ad hoc, dont les délégués ont été désignés par une délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2005, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel GUYARD, Adjoint au Maire, a procédé à l'ouverture des plis le vendredi 14 avril 2006. Après vérification du contenu de chaque dossier, la commission a décidé de retenir l'ensemble des entreprises ayant fait acte de candidature afin de maintenir la concurrence la plus large possible.

Deux sociétés ont ainsi fait acte de candidature :

- la société Rouen Seine Aménagement
- le groupement ATARAXIA/CFA/PALM Promotion

Un cahier des charges, comprenant le règlement de la consultation, le cahier des prescriptions techniques particulières et différentes données concernant l'opération (documents d'études préalables, dossier de création, dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté , données foncières, et projet de traité de concession) ont été envoyés aux deux entreprises retenues. La date limite de réception des offres a été fixée au lundi 22 mai 2006.

Le vendredi 2 juin 2006, la Commission a constaté que les deux candidats sélectionnés ont déposé une offre en Mairie. Elle a alors procédé à leur examen.

Les modalités d'appréciation des offres sont définies par l'article 2 du règlement de consultation :

Le dossier à remettre par les candidats devait comprendre les pièces suivantes :

- Une note méthodologique concernant l'ensemble de la concession (méthodes d'exécution de la concession, c'est-à-dire d'acquisition, de commercialisation, d'aménagement et d'équilibre contractuel de la concession, méthodes d'optimisation financière pour la collectivité...)
- Une présentation de l'équipe de projet (compétence et expérience) et modalités de coordination et de suivi avec la collectivité
- Une note proposant la rémunération de l'aménageur et explicitant son taux et les modalités de calcul.

- Une note faisant état d'observations sur le projet de traité de concession d'aménagement, accompagnée d'un projet de traité de concession intégrant les modifications proposées par le candidat

Les offres ont été examinées au regard des critères suivants figurant au règlement de consultation :

- Critère n°1 : 60 % - Valeur technique de l'offre appréciée par rapport au contenu et à la qualité de la note méthodologique concernant l'ensemble de la concession (méthodes d'exécution de la concession, c'est-à-dire d'acquisition, de commercialisation, d'aménagement et d'équilibre contractuel, méthodes d'optimisation financière pour la collectivité)
- Critère n°2 : 40 % - Prix des prestations apprécié au vu des taux et modalités de calcul de la rémunération de l'aménageur.

Au vu des deux offres, et après analyse, la Commission réunie le 2 juin 2006 a émis l'avis suivant :

- de ne pas retenir la candidature de la Société CFA/ATARAXIA/PALM pour la phase de négociations en raison de l'insuffisante qualité technique de l'offre.
- de retenir l'offre de Rouen Seine Aménagement qui est conforme aux exigences de qualité définies dans le règlement de la consultation.

La Commission considère également que trois points devront notamment être discutés durant la phase de négociation :

- les moyens humains mis en œuvre par l'aménageur
- le coût, et particulièrement le rythme des paiements et la répartition entre les parts variables et forfaitaires de la rémunération.
- les moyens mis en œuvre pour garantir un processus de commercialisation efficace.

Au vu de l'avis de la commission, Monsieur le maire a donc décidé d'entamer des négociations avec la société Rouen Seine Aménagement.

III – Proposition de choix du concessionnaire

Dans l'esprit de la procédure applicable aux délégations de service public, il appartient au Maire de procéder au choix d'une entreprise et d'en saisir l'assemblée délibérante. Cette dernière doit se prononcer au vu du rapport de la commission présentant la liste des entreprises admises à présenter une offre et l'analyse des propositions de celles-ci ainsi qu'une note exposant les motifs du choix du concessionnaire.

Dans le cadre de la négociation, la société Rouen Seine Aménagement a remis un document intitulé « compléments à la proposition de convention de concession de la ZAC Luciline » répondant aux points soulevés par la commission :

▪ les moyens humains mis en œuvre par l'aménageur

La société Rouen Seine Aménagement a présenté l'organisation de projet au sein de la société, en mentionnant les principales opérations suivies pour le compte de la Ville de Rouen ou d'autres collectivités.

Plusieurs recrutements sont en cours, notamment un « chargé d'opération opérationnel » qui prendra en charge les tâches opérationnelles sur Grammont, en remplacement du Chef de projet dédié à Luciline.

La société met également en place une équipe dédiée aux opérations de la Ville du Havre, qui ne viendront pas interférer avec les missions de la société à Rouen.

▪ le coût, et particulièrement le rythme des paiements et la répartition entre les parts variables et forfaitaires de la rémunération.**Rémunération forfaitaire**

La société Rouen Seine Aménagement a explicité le contenu de la rémunération forfaitaire proposée en proposant, aux termes de la négociation une réduction de la part fixe de la rémunération de 126 500 € HT à 96 320 € HT, à prestations égales.

Rémunérations variables

Les rémunérations variables ont été également explicitées, les taux n'ont cependant pas été réduits : ces rémunérations variables ont été évaluées au plus juste, en appliquant un pourcentage sur des assiettes limitées.

- Rémunération variable sur études et travaux : le taux proposé (3,2 % HT) porte sur une base de 16,7 M€ TTC d'ingénierie et travaux et non sur la totalité des dépenses du bilan (47 M€ HT).

- Rémunération variable sur cessions : le taux a été évalué en fonction de 10 transactions gérées par l'aménageur, si le nombre de transaction est supérieur, cette rémunération variable ne sera pas réévaluée.

La rémunération de clôture

Cette rémunération d'un montant correspondant initialement à une année de rémunération moyenne a été réduite, après négociation, à une année de part forfaitaire, soit 96 320 € HT.

Le rythme de paiements de la rémunération a été précisé par l'aménageur dans son offre initiale.

▪ les moyens mis en œuvre pour garantir un processus de commercialisation efficace.

La société Rouen Seine Aménagement précise le contenu de la mission de commercialisation de la ZAC, notamment sur la 1^{ère} phase et les phases suivantes en proposant une promotion active du site en lien avec la Ville de Rouen.

- la démarche de commercialisation de la 1^{ère} phase de l'opération consistera à valider un programme acté dans le dossier de création de la Z.A.C avec les différents acteurs économiques, en lien étroit avec la Ville de Rouen,
- la première phase de l'opération « maxi lot » fera l'objet d'une consultation d'un ensemblier, qui s'adjoindra des investisseurs en immobilier tertiaire et logements
- S'agissant des phases suivantes, la société Rouen Seine Aménagement propose un accompagnement actif de la ville de Rouen pour promouvoir le site, en utilisant les vecteurs existants ou à créer (extranet, supports de communication)
- De manière générale, la société propose une organisation conjointe avec la Ville sur les aspects stratégiques (modalités de la 1^{ère} phase de commercialisation notamment, pilotage des acteurs extérieurs ...), en étant l'interlocuteur unique de la Ville de Rouen sur la commercialisation.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, Monsieur le Maire a donc décidé de retenir l'offre de la société Rouen Seine Aménagement.