

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance Ordinaire du 14 AVRIL 2023

L'an deux mille vingt-trois
Et le quatorze du mois de Avril

Membres en exercice :	29
Membres présents :	22
Procurations :	6
VOTES :	28
POUR :	28
CONTRE :	/
ABSTENTIONS :	/
Date de convocation :	07/04/23

Le Conseil Municipal, dûment convoqué par Monsieur Daniel SPAGNOU, Maire, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville, dans la salle ordinaire de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur Daniel SPAGNOU, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS : MM/MMES SPAGNOU D. TEMPLIER JP. REYNIER C. PERARD F. PELOUX N. CODOUL B. GHERBI C. LAUGIER N. LOUVION C. TOUCHE C. GARCIN F. GALLO C. CLARES P. BOY JP. RODRIGUEZ C. GALANTINI V. JOURDAN E. SCHMALTZ E. PAYAN L. MORARD S. CLEMENT JL. FERAUD S.

PROCURATIONS :

BRUNET Michel	à	SPAGNOU Daniel
PICHON Hugo	à	CODOUL Bernard
MUNS Anthony	à	LAUGIER Nicolas
JAFFRE Sylvain	à	FERAUD Stéphanie
SEBANI Stéphanie	à	CLEMENT Jean-Louis
ODDOU Sylvia	à	PAYAN Léa

ABSENT EXCUSÉ : M. DERDICHE Cyril

Mme Léa PAYAN est élue secrétaire de séance.

2023-05-11-SG

OBJET : appel à manifestation d'intérêt pour la valorisation de deux parcelles en friches sur la commune de Sisteron. Désignation du groupement NEXITY-LES SENIORIALES et HABITATIONS DE HAUTE PROVENCE.

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération B2022-02-12 ST du 28 février 2022 approuvant la signature de la convention de financement dans le cadre du fonds friches ;

VU la convention de financement du 18 mars 2022 attribuant une subvention de l'Etat à la commune de Sisteron dans le cadre du fonds friches ;

VU la délibération 2022-11-11 ST du 14 décembre 2022 relative à la désignation des membres de la commission friches

CONSIDERANT que la commune de Sisteron est propriétaire de deux terrains en friche qu'elle souhaite valoriser en y construisant des logements et plus particulièrement des logements seniors pour répondre à besoin de l'évolution démographique ;

CONSIDERANT que dans le cadre du recyclage de ces terrains, la commune a candidaté au fonds friches du plan de relance de l'Etat et qu'elle a été lauréate ;

CONSIDERANT que pour attribuer ces terrains elle a lancé une procédure d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) ;

CONSIDERANT que dans le cadre de la procédure d'AMI deux candidats ont remis une offre, que chacune a été analysée et soumise à l'avis de la commission friches et des services de l'Etat ;

CONSIDERANT que l'analyse et les échanges avec les candidats a permis de d'asseoir l'avis de la commission friches au bénéfice de NEXITY et son co-traitant Habitations Haute Provence pour le projet qu'ils ont proposé dans le cadre de la construction de logements seniors avenue Jean Jaurès et des logements sociaux avenue du Stade.

La valorisation du domaine public et privé communal constitue un objectif d'intérêt général auquel s'attache la commune de SISTERON dans le cadre de sa gestion patrimoniale.

La commune envisage de faciliter la construction de logements sociaux et d'une résidence senior sur des terrains lui appartenant pour répondre à une vraie demande de la population et pour prendre en compte l'évolution démographique des vingt prochaines années avec le vieillissement de la population.

Pour supporter ce projet, la commune a identifié les parcelles AV 49-50-51-52-53 d'une surface totale de 5 348m² situées avenue Jean JAURÈS et correspondant au site de l'ancienne usine de confiseries Canteperdrix ainsi que les parcelles AX 229-230-594 d'une surface totale de 5 837 m² situées 11 avenue du Stade, en lieu et place de l'ancienne piscine municipale.

Une procédure d'appel à manifestation d'intérêt a été publiée le 11 février 2022, selon le cadre général ci-dessous. Une remise des candidatures étaient attendues dans un premier temps le 18 mars 2022. Après la sélection de trois candidatures admises à déposer une offre. Deux des trois candidats sélectionnés ont remis une offre en date du 15 septembre 2022 (DLRO). Suite à la remise et à l'analyse des offres, des informations complémentaires ont été demandées aux candidats en date du 26 octobre 2022. Tous deux ont remis leurs compléments d'informations en date du 14 novembre 2022 (DLRO). Les candidats ont été convoqués à un entretien en présence de la commission friches, le 10 février 2023. Puis, la commission a visité de chacune les résidences seniors des deux candidats, le 14 mars 2023.

Rappel du cadre général de l'appel à manifestation d'intérêt et règlement de consultation.

Site n°1 :

Sur une parcelle, située entre l'avenue Jean JAURÈS et l'avenue de la Libération, numérotée AV 49-50-51-52-53, d'une superficie totale de 5 348m². La commune va réaliser les travaux de démolition et désamiantage des bâtis existants pour vendre (par cession ou autre forme juridique), le terrain nu à un opérateur.

A titre indicatif, sur cette parcelle, la commune projette la construction d'une résidence d'environ soixante-cinq (65) logements destinés aux seniors et primo-accédants ou résidence de type intergénérationnelle avec une partie de locaux tertiaires (bureaux, commerces, profession libérale...) d'environ 350 m² en rez-de-chaussée. Le nombre d'appartement par typologie et catégorie sera à proposer par le candidat. Ce dernier devra tenir compte de l'état du marché immobilier actuel, des projets en cours sur la commune et des besoins recensés en logements.

L'implantation, la hauteur et l'architecture du bâti devront se conformer à la réglementation du PLU en vigueur pour ces parcelles.

Site n°2 :

Sur une parcelle, située 11 avenue du Stade, numérotée AX 229-230-594, d'une superficie totale de 5 837m². La commune va réaliser les travaux de démolition et de désamiantage des bâtis existants pour vendre (par cession ou autre forme juridique) le terrain nu à un opérateur.

A titre indicatif, sur cette parcelle, la commune souhaite que soient construits environ 44 logements sociaux. Le nombre d'appartement par typologie sera à proposer par le candidat. L'implantation, la hauteur et l'architecture du bâti devront se conformer à la réglementation du PLU en vigueur pour ces parcelles.

Pour information, parallèlement à la procédure d'appel à manifestation d'intérêt, la commune a engagé une démarche de modification de son PLU afin de transformer la zone UTS existante en zone Ub.

1. Déroulement de la procédure de consultation

La présente procédure va se dérouler en deux phases, une première phase candidature, à l'issue de laquelle seront sélectionnés les trois candidats et/ou groupements arrivés en tête pour participer à la deuxième phase avec remise d'une offre.

La commune fournit les informations nécessaires concernant les parcelles objet du présent appel à manifestation d'intérêt (AMI).

Les candidats devront répondre aux deux projets simultanément et peuvent se constituer en groupement. Tout groupement sera nécessairement solidaire.

1.1.Composition du dossier de consultation

Le dossier relatif à la présente consultation comprend :

1. Un support dénommé cadre général de l'appel à manifestation d'intérêt ;
2. Le présent règlement d'appel à manifestation d'intérêt ;

Mis en ligne le 17/04/2023 à 15h23

REÇU EN PREFECTURE
le 17/04/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-210402095-20230414-2023_05_11_

3. Un plan de situation et les extraits de matrice cadastrale des parcelles support de l'opération projetée **AV 49-50-51-52-53 - AX 229-230-594** ;
4. Le dossier des dispositions d'urbanisme applicables à cette zone (PLU) ;
5. Les plans des réseaux d'eau potable, eaux usées, eaux pluviales à proximité immédiate des deux projets.

Il est précisé que les parcelles AX 229-230-594 sont actuellement en zone UTS et qu'une modification du PLU est programmée en 2022 pour transformer cette zone en zone Ub.

1.2. Modalités de la consultation

Date limite de dépôt des candidatures : 18 mars 2022 -17h

2. Compositions des dossiers de candidature et d'offre

2.1. Phase 1, composition du dossier de candidature :

Les candidats pourront se présenter sous la forme d'un opérateur unique ou sous la forme d'un groupement solidaire d'opérateurs économiques.

En cas de candidature sous forme de groupement d'opérateurs économiques, hormis la lettre de candidature, l'intégralité des pièces mentionnées aux sous-dossiers administratifs et techniques devra être produite pour chacun des opérateurs membres du groupement. Les membres du groupement seront obligatoirement solidaires.

La composition des sous-dossiers administratifs et techniques est définie ci-après. Une même entreprise peut présenter plusieurs candidatures à la fois :

- en qualité de candidat individuel et de membre d'un ou plusieurs groupements
- en qualité de membre de plusieurs groupements.

2.1.1. Sous-dossier administratif de candidature :

- 1/ Lettre de candidature identifiant le candidat ou en cas de groupement le périmètre du groupement, le mandataire du groupement et chaque membre du groupement (formulation libre ou utilisation du support de type DC1 et DC2) ;
- 2/ Pouvoir de la personne habilitée à engager le candidat et chaque membre du groupement ;
- 3/ Pouvoir donné au mandataire par les membres du groupement habilitant le mandataire au nom de l'ensemble du groupement à engager les opérateurs identifiés ;
- 4/ Extrait de Kbis de moins de 3 mois ou équivalent étranger ;
- 5/ Copie des certificats ou de l'état annuel des certificats reçus attestant que le candidat et/ou les membres du groupement sont à jour, au 31.12.2021, des obligations sociales et fiscales ;
- 6/ Déclaration sur l'honneur au moyen de laquelle l'opérateur ou chaque membre du groupement déclare qu'il ne fait l'objet d'aucune exclusion de la participation à une procédure de passation des contrats de concession, de marché, ou de tout autre contrat administratif ;
- 7/ Déclaration relative au respect de l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés mentionnés aux articles L5212-1 à L5212-4 du code du travail ;
- 8/ Attestation d'assurance en responsabilité civile professionnelle mentionnant :
 - la période de validité,
 - la nature des activités garanties,
 - le nom de la compagnie et le n° de contrat.

2.1.2. Sous-dossier technique de candidature :

- Au titre des capacités techniques du candidat :

- 1/ Une présentation de l'opérateur économique.

En cas de groupement, devront être clairement précisés : l'identité, l'organisation générale et le rôle de chacun des membres du groupement dans le cadre du projet et leur complémentarité.

- 2/ Une notice précisant ses savoir-faire en matière de réalisation et d'exploitation en rapport avec l'objet de l'appel à manifestation d'intérêt et des références pertinentes vérifiables du candidat au cours des cinq dernières années pour les projets similaires ou comparables à celui faisant l'objet de l'appel à manifestation d'intérêt. A défaut, une notice de même nature portant sur la réalisation de résidences seniors et de logements sociaux.

3/ Une notice décrivant les moyens techniques et humains du candidat et/ou des membres du groupement (effectifs par catégorie de personnels, qualifications, matériels, équipements techniques et ingénierie) ;
4/ Une notice détaillant les moyens revendiqués sur le plan Conception / Construction : présentation des équipes de maîtrise d'œuvre justifiant de compétences en matière de construction de logements sociaux ou de résidences seniors ; présentation des opérateurs pressentis pour réaliser le projet ou partenaires réguliers ; attestations des opérateurs économiques opérant régulièrement avec le candidat.

➤ Au titre des capacités financières

1/ Une notice détaillant le montant et la composition du capital social et les bénéficiaires de l'opérateur pour chaque membre du groupement en cas de candidature groupée ;

2/ Une notice détaillant les garanties financières susceptibles d'être apportées en garantie de la bonne fin du projet.

La collectivité publique procédera à l'analyse des dossiers des candidatures pour le choix des trois candidats et/ou groupements qui seront sélectionnés pour participer à la phase 2. Les candidatures seront analysées conformément aux critères de sélection des candidatures énoncés au 2.1.3 du présent règlement de consultation.

2.1.3. Critères de sélection des candidatures :

1/ Conformité administrative au règlement de consultation ;

2/ Compétences appréciées au regard des titres et de l'expérience professionnelle :

La composition de l'équipe (entreprise, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre : titres, qualifications, Curriculum Vitae).

Les compétences du groupement seront appréciées au regard de l'attribution des compétences au sein de l'équipe, de l'expérience professionnelle ainsi que sur les qualifications spécifiques des membres de l'équipe.

3/ Moyens humains et matériels du soumissionnaire :

Un rapport technique complet mettant en exergue l'organisation générale de la maîtrise d'œuvre, les moyens humains et techniques prévus pour cette opération avec les qualifications de chaque intervenant, le programme prévisionnel de la mission précisant la méthode d'organisation, les moyens mis en œuvre, la répartition des tâches au sein de l'équipe pour assurer le bon déroulement de chaque phase de l'opération (études et réalisation). Les moyens humains et matériels seront appréciés au regard du chiffre d'affaire annuel des candidats, des moyens humains et matériels mis en œuvre pour l'opération.

4/ Références professionnelles et capacités techniques :

Références professionnelles du candidat ou du groupement ou des membres du groupement notamment dans la réalisation d'équipements du même type que l'objet de la consultation.

Certificat de capacités de maître d'ouvrage privé ou public pour des équipements similaires avec les caractéristiques des réalisations, le montant de l'opération, la typologie des habitations, le montage juridique et le mode de gestion.

Seront éliminés les candidats :

. qui n'auront pas remis un dossier de candidature conforme au dossier tel que détaillé par le présent règlement de consultation.

. qui ne dispose pas des compétences exigées.

Les propositions seront analysées par une Commission municipale *ad hoc* composée du Maire ou des élus désignés par le Maire. L'autorité municipale sera libre d'engager des négociations avec les opérateurs de son choix.

2.2. Phase 2 Composition du dossier d'offre

1) Une esquisse présentant les conditions et modalités de conception et de réalisation des ouvrages projetés ;

2) Un mémoire technique justifiant des partis pris architecturaux, techniques, paysagers, environnementaux ainsi que le délai de réalisation et le phasage (concrétisation administrative de la cession, maîtrise d'œuvre, phasage des travaux, livraison...). Le mémoire devra présenter le type d'opération envisagée ainsi que le nombre de logements et leur typologie (T1, T2 etc.) ainsi que leur destination (logements en accession, à la location, sociale et senior). Le mémoire devra également présenter une notice détaillant pour chaque emprise, le projet qui sera développé avec une étude de marché et son évolution à terme, la philosophie du projet, les modalités et moyens déployés pour la gestion de l'immeuble et des résidents, l'éventuelle création d'emplois liée au projet.

Mis en ligne le 17/04/2023 à 15h23

REÇU EN PREFECTURE
le 17/04/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-210402095-20230414-2023_05_11_

- 3) Une offre financière pour l'acquisition du foncier (site n°1) et offre financière ou autre forme juridique pour le site n°2 ;
- 4) La forme de contrat ou d'acte que le candidat propose à la collectivité pour réaliser l'opération ;
- 5) Le bilan financier de l'opération, coût par poste de dépense ainsi qu'un estimatif des prix de vente des logements au m² et ou de location ainsi que des prestations et services proposés.

Après remise des offres dans le délai imparti qui sera précisé lors de la notification de la candidature, la collectivité procédera à l'analyse de celles-ci conformément aux critères de sélection des offres énoncés dans le présent règlement de consultation.

2.2.1. **Critères de sélection des offres :**

Les propositions présentant les meilleures garanties de bonne fin et le meilleur avantage économique global seront appréciées en fonction des critères énoncés ci-après, non hiérarchisés :^[1]

- Critère n°1 relatif à l'insertion du projet. Noté sur 60

Sous-critères :

- Qualité de l'insertion du projet dans son environnement, qualité esthétique. Noté sur 20.
- Pertinence en termes de nombre de logements proposés, leur typologie et destination. Noté sur 20.
- Mode de gestion proposé, prestations, catalogue de services. Noté sur 20
- Critère n°2 : Critère financier. Noté sur 40

Sous-critères :

- Montant proposé à la commune au titre de l'acquisition du foncier (site n°1) et/ou autre forme juridique pour le site n°2. Noté sur 20.
- Pour chaque site, bilan financier de l'opération : prix de vente ou de location au m² des logements et coût au m² de la construction. Pour les logements sociaux, le mode de financement visé et leur répartition. Noté sur 20.

Date limite de réception des offres : le 15 septembre 2022 à 17h

Les propositions seront analysées par une Commission municipale *ad hoc* composée du Maire ou des élus désignés par le Maire. L'autorité municipale sera libre d'engager des négociations avec les opérateurs de son choix.

3. Instance chargée des procédures de recours :

Tribunal administratif de Marseille, 22-24 rue Breteuil 13006 Marseille. Courriel :

greffe.ta-marseille@juradm.fr

Sur la base des éléments communiqués par les candidats, des échanges et éléments de réponses apportés la commission friches a rendu son avis le 29 mars 2023 et propose d'attribuer les terrains au candidats NEXITY-LES SENIORIALES-HABITATIONS HAUTE PROVENCE de part la qualité de son offre technique et financière.

Le rapport d'analyse des offres est annexé à la présente délibération.

Où cet exposé et après en avoir délibéré, Le Conseil Municipal à L'UNANIMITÉ

- **DECIDE** de désigner NEXITY et ses cotraitants, LES SENIORIALES et HABITATIONS HAUTE PROVENCE attributaire de l'appel à manifestation d'intérêt 2020AMI01 relatif à la valorisation de deux parcelles en friche sur la commune de Sisteron.
- **AUTORISE** M. le Maire à signer les promesses de vente et tous les documents relatifs aux dites opérations.
- **DIT** que les crédits pour la démolition et dépollution des terrains seront affectés au budget.

Pour copie conforme,
Le Maire,
Daniel SPAGNOU