



## **SAINT-LOUIS AGGLOMERATION**

# **CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC « GRUEN » A SIERENTZ**

---

## **RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES**

*Offres finales*

**CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 13 NOVEMBRE 2024**

## Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. DESCRIPTION DE LA PROCEDURE .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. DEROULEMENT DES NEGOCIATIONS .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3. INVITATION A LA REMISE DE L'OFFRE FINALE .....</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>4. RAPPEL DES EXIGENCES RELATIVES A LA COMPOSITION DES DOSSIERS D'OFFRE... 6</b> | <b>6</b>  |
| <b>5. RAPPEL DES CRITERES D'ANALYSE DES OFFRES .....</b>                            | <b>9</b>  |
| <b>6. PRESENTATION SYNTHETIQUE DE L'OFFRE DES CANDIDATS .....</b>                   | <b>10</b> |
| <b>7. QUALITE TECHNIQUE DES OFFRES .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>8. QUALITE FINANCIERE DES OFFRES .....</b>                                       | <b>15</b> |
| <b>9. QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES OFFRES.....</b>                                  | <b>19</b> |
| <b>10. SYNTHESE DE L'OFFRE JURIDIQUE – CITIVIA .....</b>                            | <b>20</b> |
| <b>11. SYNTHESE DE L'OFFRE JURIDIQUE – SERS .....</b>                               | <b>24</b> |
| <b>12. SYNTHESE DE L'OFFRE JURIDIQUE – VILLES ET PROJETS.....</b>                   | <b>26</b> |

## PREAMBULE : RAPPEL DE LA PROCEDURE

Le présent rapport a pour objet d'établir une analyse des offres finales réceptionnées par Saint-Louis Agglomération dans le cadre de la procédure ayant pour objet la passation de la concession d'aménagement relative à l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités économiques au lieudit « Gruen » à Sierentz sous forme de ZAC.

Conformément à l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme au terme de l'analyse des offres déposées et des éventuelles négociations engagées avec les candidats, le Président de Saint-Louis Agglomération saisit l'assemblée délibérante du choix du candidat qu'il propose de désigner attributaire du contrat de concession. Le Conseil de Communauté se prononce également au vu des avis émis par la Commission *ad hoc* instituée en application de l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme.

Le présent rapport d'analyse des offres constitue le document sur la base duquel le Président de Saint-Louis Agglomération rend compte et propose le choix d'un candidat ayant déposé une offre au Conseil de Communauté de Saint-Louis Agglomération.

### 1. DESCRIPTION DE LA PROCEDURE

---

La procédure d'attribution du contrat de concession est soumise aux dispositions :

- de la troisième partie du Code de la commande publique (articles L. 3000-1 et suivants, R. 3111-1 et suivants);
- des articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Afin de répondre aux obligations de publicité et de mise en concurrence s'imposant au concédant, un avis de Concession a été inséré dans les publications suivantes :

- JOUE, publication n°31/2024 en date du mardi 13 février 2024 ;
- BOAMP, avis n°24-16679 en date du dimanche 11 février 2024 ;
- Le Moniteur, dans sa publication papier en date du vendredi 16 février 2024.

La consultation est organisée en procédure restreinte, en deux phases. Les opérateurs économiques intéressés ont d'abord été invités à remettre leur dossier de candidature.

La date limite de remise des candidatures a été fixée au mardi **12 mars 2024, à 12h.**

**4 opérateurs ont déposé une candidature dans les délais impartis :**

- **CITIVIA SEM**
- **VILLES ET PROJETS**
- **SOCIETE D'AMENAGEMENT DU RHIN SUPERIEUR (SERS)**
- **TERRE ET DEVELOPPEMENT**

La Commission visée à l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme a ensuite été saisie pour avis le lundi 8 avril 2024, pour analyser les dossiers de candidature, et proposer la liste des candidats admis à présenter une offre, selon les critères détaillés dans le règlement de consultation.

**A l'issue de cette Commission et conformément à l'article 8 du règlement de consultation – phase candidature seules les 3 candidats les mieux notés ont été retenus :**

- **CITIVIA SEM ;**
- **VILLES ET PROJETS ;**
- **SERS**

Les candidats admis ont été invités à déposer une offre. La date limite de réception des offres a été fixée au vendredi 14 juin 2024 à 12h00 puis repoussée au vendredi 21 juin 2024 à 12h00.

**Les trois candidats ont déposé leur offre dans les délais requis.**

La Commission s'est réunie le lundi 8 juillet 2024 pour procéder à l'analyse des offres initiales au regard des critères d'évaluation énoncés dans le règlement de la consultation.

Après avoir examiné les offres de chaque candidat, la Commission a constaté la recevabilité de l'ensemble des offres et a proposé à l'autorité habilitée de signer le contrat de concession et d'inviter les trois candidats ayant déposé une offre à participer à une phase de négociation.

## **2. DEROULEMENT DES NEGOCIATIONS**

---

Suivant l'avis de la Commission prévue à l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme, des négociations ont été engagées avec chacun des candidats ayant déposé une offre (CITIVIA ; SERS ; VILLES ET PROJETS).

### **a) Premier tour de négociation**

Par courriers du jeudi 18 juillet 2024, notifiés via la plateforme de dématérialisation le vendredi 19 juillet 2024, les candidats ont été invités à participer à une première réunion de négociation au siège de Saint-Louis Agglomération.

Ils ont dans ce cadre été informés que la réunion de négociation porterait notamment sur les aspects suivants :

- Présentation du candidat et de son offre ;
- Aspects techniques/opérationnels.

Afin de permettre aux candidats de préparer au mieux la première réunion de négociation, chaque courrier faisait état des premières interrogations et éléments de l'offre autour desquels l'audition porterait, mis en évidence par l'analyse des offres initiales déposées par les candidats.

**Le premier tour de négociation s'est déroulé le mercredi 4 septembre 2024.**

Chaque candidat a pu être auditionné et disposer du même temps de négociations, **à savoir 1h30.**

A l'issue de chaque audition, chaque candidat a été invité à déposer les documents présentés en séance sur la plateforme de dématérialisation (supports de présentations, réponses écrites aux questions...). Tous les documents sollicités ont été déposés dans les délais fixés par l'Autorité concédante.

### **b) Second tour de négociation**

Par courriers du lundi 16 septembre 2024, notifiés via la plateforme de dématérialisation, les trois candidats ont été invités à participer à une seconde réunion de négociation au siège de Saint-Louis Agglomération.

Ils ont dans ce cadre été informés que la réunion de négociation porterait notamment sur les aspects suivants :

- Questions complémentaires relatives aux aspects techniques ou financiers de leur offre ;
- Propositions d'amendements du contrat de concession.

Afin de permettre aux candidats de préparer au mieux le second tour de négociations, il leur a notamment été demandé de retravailler ou d'optimiser leur offre financière sur certains items pré-identifiés par la collectivité.

Le second tour de négociation s'est déroulé le **lundi 30 septembre 2024.**

Chaque candidat a pu être auditionné et disposer du même temps de négociations, **à savoir 1h30.**

## **3. INVITATION A LA REMISE DE L'OFFRE FINALE**

---

A l'issue de la deuxième réunion de négociation, par courriers du 3 octobre 2024, les candidats ont été invités à remettre à Saint-Louis Agglomération **leur offre finale avant le jeudi 10 octobre 2024 à 16h00.**

Les trois candidats ont également été invités :

- à confirmer ou retravailler le budget global et le prévisionnel de trésorerie annexés à leur offre initiale, selon certaines hypothèses précisées par la collectivité et évoquées dans le cadre des réunions de négociations ;
- à confirmer, préciser ou retravailler leurs propositions d'amendements du contrat de concession d'aménagement, afin de produire à l'appui de leur offre finale une version amendée du projet de contrat tenant compte des échanges intervenus dans le cadre des auditions (propositions de modifications acceptées, amendements écartés, clauses à faire évoluer au sein du contrat).

**Tous les candidats ont remis leur offre finale dans le délai imparti.**

#### 4. RAPPEL DES EXIGENCES RELATIVES A LA COMPOSITION DES DOSSIERS D'OFFRE

Le règlement de consultation – phase offre a fixé les règles suivantes relatives à la composition des dossiers d'offres.

Le dossier d'offre finale devait comprendre les pièces et sous-pièces suivantes :

| Pièces                                 | Contenu   |
|--|---|
| <b>Pièce 0 : Synthèse de l'offre</b>   | <p>Présentation synthétique de l'offre du candidat.</p> <p>Ce document comprend une description synthétique libre des éléments essentiels sur lesquels repose l'offre initiale du candidat et de la valeur ajoutée que le candidat pense être capable d'apporter sur cette consultation.</p> <p>Cette synthèse ne peut excéder 10 pages.</p>  |
| <b>Pièce 1 : mémoire technique</b>     | <p>Un mémoire technique présentant à la collectivité concédante la façon dont le soumissionnaire appréhende les missions envisagées et la démarche qu'il entend mettre en œuvre pour les assumer.</p> <p>Le mémoire technique sera décomposé de la manière suivante :</p>   |
| <b>Pièce 1.1 : note méthodologique</b> | <p>Note méthodologique détaillant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la compréhension des objectifs et enjeux du projet ;</li> <li>- la démarche méthodologique proposée par le candidat pour réaliser les études nécessaires et conduire l'exécution de l'opération ;</li> <li>- les modalités d'association de l'Autorité concédante et de concertation partenariale.</li> </ul>  |
| <b>Pièce 1.2 : note technique</b>      | <p>Une note technique présentant les propositions techniques propres à permettre la réalisation de chacune des missions.</p> <p>Dans ce cadre, le soumissionnaire établira en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une note présentant le montage retenu pour mettre en œuvre les procédures en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement ;</li> <li>- Une note précisant les conditions de mise en œuvre envisagées, les principes et la coordination prévue pour la réalisation des aménagements et équipements, les approches à envisager pour limiter les nuisances et dysfonctionnements en phases de réalisation, l'organisation de la gouvernance autour du projet, et les mesures d'optimisation des coûts et des conditions de mise en œuvre de l'opération, les études complémentaires envisagées et l'indication des adaptations éventuelles à apporter au PLU en vigueur pour permettre la réalisation du projet ;</li> <li>- Une note sur la stratégie de commercialisation.</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
|   |  |
| <b>Pièce 1.3 : note architecturale, urbaine et paysagère</b>          | <p>Le candidat détaillera sa proposition au regard des enjeux urbanistiques, architecturaux, paysagers du projet.</p> <p>Il présentera ses engagements sur le volet développement durable et transition énergétique au regard des aménagements et équipements, mais aussi du programme des constructions.</p>  |
| <b>Pièce 1.4 : note de programmation</b>                              | <p>Une note de programmation accompagnée d'un planning prévisionnel détaillant le phasage de la réalisation de l'opération des études et procédures pré-opérationnelles jusqu'à la réalisation des aménagements, équipements et constructions prévues.</p> <p>Ce planning fera notamment apparaître les dates prévues pour le dépôt des demandes d'autorisations administratives et leur délivrance, les phases de réalisation des travaux et de commercialisation des lots des différentes tranches auprès des constructeurs.</p> |
| <b>Pièce 1.5 : composition et organisation de l'équipe</b>            | <p>Une note sur l'organisation des moyens humains et techniques mis à disposition de la mission. L'organigramme des intervenants en lien avec la collectivité sera joint ainsi que les CV et le rôle de chacun des intervenants.</p> <p>Les moyens d'expertises techniques, juridiques et financières nécessaires à la bonne conduite de l'opération seront précisés.</p>  |
| <b>Pièce 2 : mémoire financier</b>                                    | <p>Le candidat produira un mémoire financier comportant le bilan prévisionnel de réalisation de l'opération concédée. Il comprendra les éléments détaillés ci-après :</p> <p><i>NB : l'attention des candidats est attirée sur le fait qu'il n'est pas envisagé à ce stade par l'Autorité concédante le versement d'avances et que sa participation financière sera privilégiée en fin d'opération.</i></p>  |
| <b>Pièce 2.1 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie</b> | <p>Le candidat produira un bilan financier prévisionnel sur toute la durée de la concession, avec les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.</p> <p>Il fournira un plan prévisionnel de trésorerie permettant d'appréhender les mécanismes de financement de l'opération.</p> <p>Les candidats devront impérativement présenter leur bilan financier et leur plan de trésorerie sur la base des trames jointes au dossier de consultation.</p>                           |
| <b>Pièce 2.2 : note financière</b>                                    | <p>Le bilan prévisionnel, avec les modalités de financement échelonnées dans le temps, sera accompagné d'une note explicative et justifiant la solidité financière de la proposition.</p> <p>A ce titre, une attention particulière sera portée sur l'évaluation des prix de cession par le candidat et sur les justifications des</p>   |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>différents postes et montants de dépenses de l'opération d'aménagement.</p> <p>Enfin, le candidat devra préciser les garanties financières qu'il apporte à la réalisation de l'opération, aux différentes phases de celle-ci.</p>  |
| <b>Pièce 4 : projet de contrat</b>                   | Les candidats sont autorisés à proposer des modifications du projet de contrat, selon les modalités suivantes :   |
| <b>Pièce 4.1 : projet de contrat amendé</b>          | <p>Le candidat adressera le projet de contrat de concession d'aménagement amendé et complété en fonction de son offre, faisant apparaître ces modifications et compléments en suivi de modification (marques de révision apparentes et commentaires justifiant de l'amendement proposé).</p> <p>Ces propositions de modifications doivent demeurer de portée limitée et être justifiées par l'intérêt de la mission concédée. Ces compléments et modifications, s'ils sont acceptés, seront intégrés dans le projet de contrat final, à l'issue des négociations.</p> |
| <b>Pièce 4.2 : synthèse des amendements proposés</b> | Le candidat produira une synthèse présentant les justifications des principales modifications proposées au projet de contrat.   |

**Les trois candidats ont présenté l'ensemble des pièces du dossier d'offre demandées.**

## 5. RAPPEL DES CRITERES D'ANALYSE DES OFFRES

---

Tel qu'annoncé au règlement de consultation – phase offre, il est prévu que les offres soient analysées et classées selon les critères pondérés suivants :

- **Qualité technique des offres (pondération : 45 %) :**

Ce critère sera essentiellement apprécié au regard des éléments d'appréciation suivants :

- Compréhension et maîtrise des enjeux de l'opération ;
- Cohérence et pertinence du parti pris urbanistique, architectural, paysager et technique du candidat ;
- Pertinence et optimisation du planning prévisionnel général, du phasage et du déroulement de l'opération ;
- Stratégie de commercialisation des lots ;
- Modalités d'association de l'Autorité concédante et de concertation partenariale.

- **Qualité financière de l'offre (pondération : 40 %) :**

Ce critère sera essentiellement apprécié au regard des éléments d'appréciation suivants :

- Pertinence et cohérence du bilan financier prévisionnel de l'opération ;
- Montant de la participation sollicitée de l'Autorité concédante ;
- Garanties financières mises en œuvre pour l'opération ;
- Modalités d'optimisation du niveau du coût résiduel du projet et notamment quant aux modalités de portage du foncier et le niveau de rémunération du candidat ;
- Appréciation du niveau de risque pris par le candidat.

- **Qualité environnementale de l'offre (pondération 15%) :**

Ce critère sera évalué au regard du positionnement du candidat en matière de développement durable, sur les problématiques énergétiques et environnementales, sur les propositions de mise en œuvre des orientations de la charte d'engagement pour la transition écologique de l'Autorité concédante et leur mise en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement concédée...

## SYNTHESE DES OFFRES

### 6. PRESENTATION SYNTHETIQUE DE L'OFFRE DES CANDIDATS

#### a) CITIVIA

CITIVIA met l'accent dans sa note de synthèse **sur sa proximité géographique avec l'Autorité concédante et avec l'emprise du projet**, lui permettant une disponibilité quasi-immédiate, une amélioration du suivi de la qualité du projet et une présence vis-à-vis des entreprises ayant vocation à intervenir sur la ZAC.

Le candidat se présente comme un **ensemblier urbain**, maîtrisant non seulement le volet « aménagement » du projet mais intégrant également des expertises connexes à l'aménagement (promotion et gestion immobilière, montage opérationnel et financier, approche environnementale...) lui permettant d'avoir une approche et une mission de conseil plus transversale. CITIVIA souligne également son implication dans la réduction de l'empreinte écologique des projets qui lui sont confiés et une expertise spécifique en gestion des mobilités.

**CITIVIA commercialise l'ensemble de ses opérations en s'appuyant sur des ressources internes dédiées** (plusieurs parcs d'activités du Haut-Rhin actuellement commercialisés par CITIVIA) ce qui lui permet une bonne connaissance du tissu économique du territoire.

Le candidat souligne l'importance du bilan financier de l'opération, dans un objectif de maîtrise des participations et frais financiers, et de **l'intégration de l'Autorité concédante au processus de gestion des risques** liés à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

#### b) SERS

La SERS souligne son implication dans la réalisation de plusieurs dizaines de zones d'activités de toutes tailles et de toutes natures (zones artisanales, industrielles, tertiaires), pour la majorité dans le cadre de concessions d'aménagement avec des collectivités. Le candidat présente dans la synthèse de son offre plusieurs opérations d'aménagement menées par la SERS.

Selon le candidat, la réussite de l'opération reposera sur la bonne gestion des points suivants :

- **Un bilan déséquilibré nécessitant une participation importante de la collectivité**, mais avec la volonté de rechercher toutes les économies possibles afin d'améliorer le bilan financier de l'opération.
- **Une maîtrise foncière délicate**,  
Selon le candidat, le recours à une DUP, voire à l'expropriation sera très certainement nécessaire. La SERS recherchera néanmoins les possibilités d'échelonner dans le temps la suppression des surfaces cultivables.
- **Des procédures réglementaires complexes** mais pour lesquelles l'Autorité concédante pourra compter sur l'appui de la direction juridique de la SERS (mise à jour de l'étude d'impact,

dossier de réalisation, révision ou mise en compatibilité du PLU, autorisation au titre de la loi sur l'eau...).

- **Une commercialisation rapide**, sur une période de 4 à 5 ans pour environ une dizaine de lots.

La volonté du candidat dans le cadre du projet est d'offrir un cadre de vie de qualité pour les usagers et une image attractive pour tout le territoire, ce qui passe par l'intégration des enjeux sociaux et la mise en place d'une démarche environnementale ambitieuse.

### c) VILLES ET PROJETS

Le candidat propose une offre organisée autour des 3 piliers suivants :

- **La solidité et la complémentarité du groupe Nexity ;**

VILLES ET PROJETS prévoit en cas d'attribution du contrat la création d'une société dédiée à la concession d'aménagement constituée entre VILLES ET PROJETS et FONCIER CONSEIL (les deux sociétés membres du groupement candidat).

Il est également prévu l'association des filiales NEXITY ENTREPRISES (promotion immobilière) et NEXITY SOLAIRE (en vue du déploiement d'une solution d'autoconsommation d'électricité d'origine photovoltaïque à l'échelle de la ZAC).

- **La qualité des aménagements et l'intégration de services aux entreprises** (cadre de vie et attractivité économique du projet, trame viaire efficace, mobilités alternatives...).

Le candidat prévoit la création d'un Pôle Services au cœur de la ZAC (service de restauration, conciergerie, location de salles de réunion...), permettant de proposer une offre de service complémentaire et renforcer l'attractivité de la zone.

- **La qualité environnementale du projet** (gestion de l'eau, énergies renouvelables, préservation de la biodiversité, mobilités douces).

Sur le plan financier, le point de distinction principal par rapport aux autres offres déposées est que **VILLES ET PROJETS ne sollicite pas de participation d'équilibre de l'Autorité concédante**. Le candidat anticipe un résultat financier positif au terme de l'opération, lequel serait reversé pour moitié à la collectivité.

# QUALITE TECHNIQUE DES OFFRES

## (critère n°1 - pondération : 45 %)

### 7. QUALITE TECHNIQUE DES OFFRES

---

#### a) CITIVIA

- **Compréhension et maîtrise des enjeux de l'opération ;**

Le candidat a fourni une lettre de motivation succincte.

Les enjeux de l'opération sont compris et maîtrisés.

- **Cohérence et pertinence du parti pris urbanistique, architectural, paysager et technique du candidat ;**

La note paysagère traduit les enjeux d'opération mais aucun plan ou schéma n'est fourni pour affiner le parti d'aménagement, les éléments techniques des missions sont cohérents et bien décrits.

- **Pertinence et optimisation du planning prévisionnel général, du phasage et du déroulement de l'opération ;**

Le planning général est cohérent.

- **Stratégie de commercialisation des lots ;**

La stratégie de commercialisation se fait en deux phases, mais les moyens ne sont pas détaillés, à part le recours au service commercial.

Malgré les auditions, la stratégie commerciale n'apparaît pas convaincante, les prix de cession sont trop prudents et axés sur le marché Thann-Mulhouse dont les prix sont en deçà de notre secteur.

- **Modalités d'association de l'Autorité concédante et de concertation partenariale**

3 comités sont prévus pour associer SLA, un comité technique, un comité de pilotage et un comité stratégique 2x/an.

- **Éléments techniques détaillés vus en audition**

Le pré verdissement est suggéré en pourtour de lots, mais un maintien d'usage agricole précaire est proposé.

Fouilles archéologiques prévues en deux phases, selon les avancées amiables.

Un accord cadre de MOE est envisagé, assez long à mettre en œuvre vu la temporalité opérationnelle souhaitée.

Gestion d'un parc de stationnement évoquée sans clairement annoncer un montage.

b) **SERS**

- **Compréhension et maîtrise des enjeux de l'opération ;**

Le candidat n'a pas fourni de lettre de motivation.  
Les enjeux de l'opération sont compris et maîtrisés.

- **Cohérence et pertinence du parti pris urbanistique, architectural, paysager et technique du candidat ;**

La note architecturale et paysagère traduit un enjeu fort qui est de créer un quartier d'affaires et de vie mais aucun plan ou schéma n'est fourni pour affiner le parti d'aménagement.  
Les éléments techniques des missions sont cohérents et bien détaillés.

- **Pertinence et optimisation du planning prévisionnel général, du phasage et du déroulement de l'opération ;**

Le planning général est cohérent.

- **Stratégie de commercialisation des lots ;**

La stratégie de commercialisation est assez claire et basée sur des partenariats et une expérience solide.

- **Modalités d'association de l'Autorité concédante et de concertation partenariale**

3 instances sont prévues pour la concertation et le suivi avec SLA : un comité de suivi, un comité de pilotage et des groupes de travail thématiques.

- **Éléments techniques détaillés vus en audition**

Les surfaces polluées sont exclues des surfaces cessibles, ce qui entraîne une perte de recettes.

Une alerte est évoquée sur la vérification des capacités de réseaux, ce travail a cependant été fait au niveau de la création de ZAC, les études géotechniques sont indiquées suffisantes pour les phases ZAC et DUP, or pour les éléments nécessaires en phase réalisation de ZAC/ niveau AVP cela n'est pas suffisant, mais l'étude est prévue au bilan.

La SERS propose d'évoquer les fouilles archéologiques hors champ travaux pour pouvoir intervenir avant l'autorisation environnementale.

La procédure de DUP valant MECDU est maîtrisée.

Le recours à une maquette BIM est évoqué mais non avéré sur ce projet.

### c) VILLES ET PROJETS

#### La qualité du dossier d'offre du candidat en rédaction et présentation peut être soulignée.

- **Compréhension et maîtrise des enjeux de l'opération ;**

Le candidat a fourni une lettre de motivation claire et motivée - les enjeux de l'opération sont compris et fortement maîtrisés.

- **Cohérence et pertinence du parti pris urbanistique, architectural, paysager et technique du candidat ;**

Le candidat a eu recours à des BE pour formuler son offre, le parti d'aménagement est détaillé et cohérent, il repose sur une voie centrale accompagnée d'un parc linéaire, une place centrale avec un pôle de services, un hôtel d'entreprises, les éléments techniques des missions sont cohérents et bien décrits sauf la partie DUP un peu légère.

- **Pertinence et optimisation du planning prévisionnel général, du phasage et du déroulement de l'opération ;**

Le planning général est cohérent mais la partie DUP semble peu maîtrisée.

- **Stratégie de commercialisation des lots ;**

La stratégie de commercialisation est pertinente et se base sur les moyens mis en œuvre. Les auditions ont permis de confirmer les moyens mis en œuvre, importants pour cette phase du projet.

- **Modalités d'association de l'Autorité concédante et de concertation partenariale**

3 comités sont prévus pour associer SLA : un comité technique de suivi d'opération, un comité de pilotage avec les Elus et un comité architectural pour les lots cédés.

- **Éléments techniques détaillés vus en audition**

Le projet d'hôtel d'entreprises est porté par Nexity immobilier d'entreprises, ce qui conforte déjà la commercialisation par une première vente, un pôle de services est proposé ce qui est un plus pour la future gestion et l'animation de la zone.

La pollution a été appréhendée par un BE spécialisé, si des terres polluées sont trouvées, elles seront traitées sur place et ces espaces permettront de préserver des îlots de pleine terre.

La perméabilité des sols reste à confirmer mais les preuves techniques sont apportées pour confirmer la gestion alternative des EP.

Le pré verdissage est limité aux pourtours de lots pour conserver une souplesse d'implantation.

Les fouilles archéologiques sont prévues en deux temps, les frais financiers sont réduits.

Concernant la DUP, les preuves ont été apportées que cette procédure est maîtrisée par le candidat.

L'intégration du coût du déploiement de la fibre rosace a bien été intégré au bilan.

## QUALITE FINANCIERE DES OFFRES (critère n°2 - pondération : 40 %)

### 8. QUALITE FINANCIERE DES OFFRES

---

#### a) CITIVIA

- **Pertinence et cohérence du bilan financier prévisionnel de l'opération**

Les 2 offres du candidat, avec et sans portage du foncier par l'EPF présentent une cohérence d'ensemble satisfaisante, tant dans les volumes financiers évalués à chaque étape du projet que dans le phasage de l'opération.

Le niveau de détail fourni apparaît satisfaisant et permet une bonne compréhension d'ensemble du chiffrage réalisé.

L'analyse de l'offre optimisée (portage EPFA) est détaillée ci-dessous.

L'opération est construite autour d'un prévisionnel de **10 ans** et un prix de cession moyen de **6 216 € intégrant un tarif différencié en fonction des lots (19,78 ha, y.c. parcelle potentiellement à dépolluer dont le produit de cession a été intégré à hauteur de 562 K€ HT)**.

L'importance des décaissements en début d'opération, notamment liés aux charges foncières et aux travaux, nécessite la mobilisation de 2 emprunts de **7,4 M€** (tirés en 2 temps (2028 et 2029), ainsi que la perception de la participation de SLA, estimée à **4,240 M€** (4,6 M€ dans l'offre sans portage EPFA), sollicitée de manière linéaire à hauteur de **424 K€ HT par an à compter de 2025**.

Les frais financiers se chiffrent ainsi à **1 004 K€**, soit **6,4%** du coût du projet, soit une légère baisse par rapport à l'offre initiale, en partie permise par le lissage de la participation de SLA

Un **poste de marge** a été intégré au bilan de manière à matérialiser la prise de risque de l'aménageur. Il s'élève à **787 K€ HT** au sein de l'offre optimisée (807 K€ au sein de l'offre non optimisée).

- **Montant de la participation sollicitée de l'Autorité concédante**

Le niveau des charges estimées (**15,7 M€**) et le niveau des produits de cession estimés sur la base des niveaux précités (**12,3 M€**) nécessitent, au regard du phasage de l'opération, le versement d'une participation de SLA à hauteur de **4 240 K€ HT dont le paiement serait échelonné à parts égales sur 10 ans**.

- **Garanties financières mises en œuvre pour l'opération**

Les garanties financières présentées par le candidat en phase candidature et les modalités de financement du projet apparaissent satisfaisantes et adaptées.

- **Modalités d'optimisation du niveau du coût résiduel du projet et notamment quant aux modalités de portage du foncier et le niveau de rémunération du candidat**

La seule optimisation proposée repose actuellement sur la limitation des frais financiers de l'opération du fait du versement anticipé de la participation de SLA (échelonnée).

La subvention prévisionnelle au titre des fouilles a, comme proposé dans le cadre de la dernière négociation, été retirée des recettes.

- **Appréciation du niveau de risque pris par le candidat.**

Au regard des modalités de financement du projet, de son phasage et des tarifs de cession projetés, le risque pris par le candidat dans le cadre de cette opération apparaît **relativement limité au regard du niveau de prix de cession intégré et du niveau de la marge positionnée (5% des charges d'exploitation), en sus des frais annexes particulièrement importants.**

## b) SERS

- **Pertinence et cohérence du bilan financier prévisionnel de l'opération**

Les 2 offres du candidat, avec et sans portage du foncier par l'EPF présentent une cohérence d'ensemble satisfaisante, tant dans les volumes financiers évalués à chaque étape du projet que dans le phasage de l'opération.

Le niveau de détail fourni apparaît satisfaisant et permet une bonne compréhension d'ensemble du chiffrage réalisé.

L'opération est construite autour d'un prévisionnel de **10 ans** et un prix de cession considérablement réhaussé dans le cadre de la dernière offre proposée de **7 668 € / are en moyenne**. Une partie des parcelles a par ailleurs été considérée comme non commercialisable, portant les surfaces cessibles à **18,875 ha** (retrait de la parcelle potentiellement à dépolluer).

L'importance des décaissements en début d'opération, notamment liés aux charges foncières et aux travaux, nécessite la mobilisation d'un emprunt de **7 M€** tiré dès **2025 puis en 2028**. Le rehaussement très significatif des tarifs de cession permettant de présenter un budget à l'équilibre, sans participation de SLA, voire avec un léger boni de clôture (+81 K€ HT) dans l'offre intégrant le portage du foncier par l'EPFA.

Une proposition de **partage équiréparti du boni éventuel** entre SLA et le concessionnaire est envisagée.

Ces éléments d'équilibre sont toutefois fermement conditionnés à l'obtention d'un tarif d'acquisition de 1 500 € / are. En cas de dépassement de ce plafond au-delà de 10% le surcoût du projet serait unilatéralement mis à la charge de SLA.

- **Montant de la participation sollicitée de l'Autorité concédante**

Le niveau des charges estimées (**14,4 M€**) et le niveau des produits de cession estimés sur la base des niveaux précités (**14,473 M€ contre 10,9 M€ dans l'offre initiale**) induirait un boni à partager de 81 K€.

Une attention est portée sur les nouveaux produits de cession proposés 7500 € / are en industrie et 9000 € / are en hôtel d'entreprise qui semblent relativement élevés, d'autant qu'aucun prospect n'est annoncé.

- **Garanties financières mises en œuvre pour l'opération**

Les garanties financières présentées par le candidat en phase candidature et les modalités de financement du projet apparaissent satisfaisantes et adaptées.

- **Modalités d'optimisation du niveau du coût résiduel du projet et notamment quant aux modalités de portage du foncier et le niveau de rémunération du candidat**

Le portage de l'opération est réalisé en propre par le candidat dans son offre de base. Il propose toutefois une option de portage par l'EPFA permettant le partage d'un boni estimé à **81 K€ HT**.

Aucun poste de marge spécifique n'est intégré dans le cadre du prévisionnel. Les frais annexes (commercialisation, et honoraires divers de **1,3 M€**).

- **Appréciation du niveau de risque pris par le candidat.**

Au regard des modalités de financement du projet, de son phasage et des tarifs de cession projetés, le risque pris par le candidat dans le cadre de cette opération apparaît **relativement limité, notamment par la clause d'encadrement du tarif d'acquisition.**

### c) VILLES ET PROJETS

- **Pertinence et cohérence du bilan financier prévisionnel de l'opération**

Les 2 offres du candidat, avec et sans portage du foncier par l'EPF présentent une cohérence d'ensemble satisfaisante, tant dans les volumes financiers évalués à chaque étape du projet que dans le phasage de l'opération. Le phasage apparaît largement optimisé, notamment grâce à l'acquisition d'une parcelle dédiée à l'implantation des cellules d'immobilier d'entreprise.

Le niveau de détail fourni apparaît satisfaisant et permet une bonne compréhension d'ensemble du chiffrage réalisé.

L'opération est construite autour d'un prévisionnel de **10 ans** et un prix de cession moyen de **7 K€ l'are sur la totalité du parcellaire.**

**L'articulation des phases d'acquisition, de travaux et de cession fine dès 2027 permettrait de limiter le besoin de trésorerie lié au projet et ne nécessiterait de ce fait, ni mobilisation d'emprunt, ni participation de SLA. Ce phasage, en lien avec l'éventuelle procédure d'expropriation notamment, devra faire l'objet d'une attention particulière.**

**Le projet présenté avec portage EPFA apparaît pour ce candidat plus onéreux, notamment du fait de frais d'acte évalués de manière plus importante.**

**La subvention d'exploitation au titre des fouilles a été maintenue pour moitié (360 K€) de sorte à satisfaire les objectifs de marges de l'opération.**

- **Montant de la participation sollicitée de l'Autorité concédante**

Le niveau des charges estimées (**13,2 M€**) et le niveau des produits de cession estimés sur la base des niveaux précités (**14,0 M€**) induit un résultat positif de l'opération estimé à **+ 848 K€ (sans portage**

EPFA). Sans intégrer la subvention évoquée supra, le résultat de l'opération serait de l'ordre de + 488 K€.

Ce résultat serait partagé à hauteur de 60 % pour le concessionnaire et 40 % pour le concédant.

- **Garanties financières mises en œuvre pour l'opération**

Les garanties financières présentées par le candidat en phase candidature et les modalités de financement du projet apparaissent satisfaisantes et adaptées.

- **Modalités d'optimisation du niveau du coût résiduel du projet et notamment quant aux modalités de portage du foncier et le niveau de rémunération du candidat**

Le portage de l'opération est réalisé en propre par le candidat dans son offre de base. La marge d'optimisation proposée résulte quasi essentiellement du prix de cession projeté, combiné au calendrier de montage de l'opération qui apparaît très serré au début de l'opération.

Aucun poste de marge n'est identifié au sein de l'offre mais un objectif de 6% est intégré au bilan.

- **Appréciation du niveau de risque pris par le candidat.**

Au regard des modalités de financement du projet, de son phasage et des tarifs de cession projetés, le risque pris par le candidat dans le cadre de cette opération apparaît relativement **important, tant sur le phasage que sur le prix de cession.**

**Il est toutefois à noter que le candidat a fait le choix de maintenir un niveau de subvention au projet de l'ordre de 360 K€ afin de maintenir son niveau de marge cible (subvention au titre des fouilles archéologiques de 15% du coût estimé).**

## QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES OFFRES (critère n°3 - pondération : 15 %)

### 9. QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES OFFRES

---

#### a) CITIVIA

L'offre du candidat ne comporte pas d'éléments détaillés sur le volet développement durable et des enjeux de transition énergétique malgré la particularité de la SEM d'avoir le GIE NOVEA dans son giron.

Il est cependant noté la proposition d'une charte de gestion des espaces extérieurs en faveur de la biodiversité et la formation de l'ensemble du personnel aux problématiques environnementales.

La possibilité de pré verdissement des lots a été confirmée lors des auditions.

#### b) SERS

Les ambitions environnementales sont claires et explicitées mais assez succinctement (2 pages), le respect de la démarche TET est indiqué tout en restant sur une approche économiquement viable.

La SERS évoque la notion nouvelle d'urbanisme favorable à la santé (UFS) sans clairement énoncer comment l'appliquer au projet.

Plusieurs exigences environnementales sont proposées en lien avec notre démarche TET, le recours à un AMO environnemental est prévu au bilan.

#### c) VILLES ET PROJETS

Le candidat vise la labellisation Biodiversity Ready pour l'opération. Des exemples de sites déjà labélisés par le groupe sont présentés, et un AMO environnement est prévu pour cette opération.

Le paysage et la ressource en eau sont intégrés au parti d'aménagement, des aménagements sobres sont prévus avec un concept d'économie circulaire, des performances carbone et énergie sont prévues.

Une filiale de développement du solaire est associée au groupement. Le développement d'un projet solaire global en toiture répond au potentiel de l'étude ENR du dossier de création.

Des mobilités douces sont prévues, l'hôtel d'entreprise est prévu en BREEAM et le suivi d'opération est fléché ISO14001.

La perméabilité des sols reste à confirmer mais les preuves techniques sont apportées pour confirmer la gestion alternative des eaux pluviales.

Une démarche de chantier propre est proposée.

Le pré verdissement est intégré aux pourtours de lots pour conserver une souplesse d'implantation.

## ELEMENTS JURIDIQUES

Les candidats étaient autorisés à proposer des amendements au projet de contrat de concession leur ayant été soumis, les compléments ou propositions de modifications faisant partie intégrale de leur offre.

Dans le cadre de leur offre finale, il leur a été demandé d'intégrer exhaustivement l'ensemble des amendements au projet de contrat de concession sollicités et le cas échéant de les adapter compte tenu de la revue des clauses contractuelles opérée à l'occasion du second tour de négociation.

Les principaux amendements sollicités par les candidats sont retranscrits ci-dessous.

### 10. SYNTHÈSE DE L'OFFRE JURIDIQUE – CITIVIA

#### a) Projet de contrat de concession

Les principales propositions d'amendements au projet de contrat de concession d'aménagement issues de l'offre finale du candidat sont les suivantes :

| Articles   | Observations  |
|--|---|
| <b>Article 3</b><br>SUIVI DE LA<br>CONCESSION                  | Le projet de contrat soumis aux candidats prévoyait la réunion du comité de pilotage trimestriellement. Le candidat propose un assouplissement des règles de fonctionnement, en prévoyant que le comité de pilotage se réunira autant que de besoin en fonction de l'avancement de l'opération et au minimum semestriellement.  |
| <b>Article 4</b><br>DUREE DE LA<br>CONCESSION<br>D'AMENAGEMENT | Le candidat propose d'inscrire à l'article 4 le principe de la prolongation de la durée du contrat par voie d'avenant dans les hypothèses suivantes, tel que proposé au cours des négociations : recours contre les actes de procédure, allongement du planning de commercialisation, intempéries, période de travaux imposée par la protection de la biodiversité impliquant un décalage du démarrage des travaux supérieur à 2 mois, allongement de la durée des fouilles archéologiques.   |
| <b>Article 8</b><br>DROIT DE<br>PREEMPTION                     | A l'appui de son offre initiale, le candidat proposait l'ajout au sein du contrat, d'un article 8 prévoyant la délégation du DPU au profit de l'aménageur afin de faciliter la maîtrise foncière de l'opération.<br><br>Compte tenu des précisions apportées dans le cadre des négociations aux candidats sur la détention du DPU par la commune de SIERENTZ et l'impossibilité d'une subdélégation par l'Autorité concédante à l'aménageur la proposition finale de CITIVIA revient sur le principe de la délégation du DPU à l'aménageur. |
| <b>Article 13</b><br>ASSURANCES                                | Le candidat souhaite intégrer une clause de renonciation à recours réciproque, en lieu et place de la clause de renonciation unilatérale imposée au Concessionnaire et ses assureurs. Dans le cadre des négociations il avait cependant été indiqué au candidat que la collectivité   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>était plutôt favorable à la suppression de la clause de renonciation à recours plutôt qu'à l'intégration qu'une clause de renonciation à recours réciproque.</p> <p>CITIVIA souhaiterait se limiter à transmettre à la collectivité les attestations d'assurance souscrites mais pas les contrats dans leur intégralité. Cette proposition a été acceptée dans le cadre des négociations.</p>   |
| <p><b>Article 16</b></p> <p>INDEMNITES AUX TIERS</p>                                       | <p>Le candidat propose qu'après la remise des ouvrages et jusqu'au terme de la concession le concessionnaire apporte son assistance technique à la collectivité en cas de litige et communique toutes les informations utiles relatives aux terrains acquis et travaux réalisés par l'aménageur.</p>   |
| <p><b>Article 17</b></p> <p>PENALITES</p>  | <p>CITIVIA intègre à son offre finale des précisions sur le champ d'application et les modalités d'application de certaines pénalités. Cette proposition est légitime et conforme aux échanges dans le cadre des négociations.</p> <p>Le candidat introduit une distinction entre les pénalités dont le manquement peut être corrigé et les pénalités portant sur un manquement insusceptible d'être corrigé. Pour les premières, il est prévu une application de la pénalité mise en demeure du Concessionnaire restée sans effet dans un délai de 15 jours.</p>  |
| <p><b>Article 20</b></p> <p>PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO, DCE)</p>                       | <p>Le candidat souhaite conditionner le respect du délai de 6 mois imparti au Concessionnaire pour désigner une équipe de MOE et démarrer les études de conception à ce que la procédure de désignation du MOE ne soit pas infructueuse et que les temps de validation de la collectivité s'inscrivent dans le planning produit par CITIVIA à l'appui de son offre.</p> <p>Conformément aux échanges aux cours des négociations il est proposé d'intégrer le principe de l'acceptation tacite des études de conception (AVP, PRO, DCE) par la collectivité en l'absence de validation dans le délai express de 3 mois prévu au contrat, avec une relance par l'aménageur avant l'expiration de ce délai. Le même système est proposé pour la validation des DCE par la collectivité mais avec un délai de validation porté à 2 mois (contre 1 mois dans le projet de contrat initial).</p> |
| <p><b>Article 21</b></p> <p>MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE</p> | <p>CITIVIA propose la suppression de l'alinéa portant sur l'information de la collectivité sur les modalités de passation des contrats nécessaires à la mise en œuvre de l'opération et la cohérence avec la politique d'achat de Saint-Louis Agglomération. Il est indiqué dans l'offre finale que cette suppression aurait été acceptée par la collectivité dans le cadre des négociations ; il a au contraire été demandé au candidat de réintégrer ces éléments en les retravaillant au besoin.</p> <p>Il est cependant proposé d'intégrer avec voix consultative le Concédant au sein de la CAO de CITIVIA et que les rapports d'analyse des offres et de la CAO soient transmis à la collectivité ce qui devrait permettre un suivi et une information suffisante sur la passation des marchés.</p>  |
| <p><b>Article 23</b></p> <p>ACHEVEMENT DES OUVRAGES</p>                                    | <p>Le candidat souhaiterait qu'une remise d'ouvrages réceptionnés avec réserves soit possible et précise que l'aménageur s'obligera à les lever dans un délai convenu avec la collectivité.</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Article 29</b></p> <p>CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS</p>                                | <p>L'article 29 prévoyait initialement une approbation du CCCT par la collectivité. Le candidat souhaiterait l'éviter afin que le cahier des charges ne soit pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>La collectivité s'étant prononcée favorablement à cette proposition dans le cadre des négociations mais ayant invité le candidat à retravailler la clause afférente ; dans son offre finale le candidat prévoit la rédaction, dans la 1<sup>ère</sup> année du contrat, d'un projet de CCCT type qui sera soumis pour validation à la collectivité, notamment afin de vérifier la conformité avec la charte TET (Territoire En Transition) mais qui ne fera pas l'objet d'une approbation formelle par l'assemblée délibérante.</p>  |
| <p><b>Article 34</b></p> <p>PARTICIPATION DU CONCEDANT AU COUT DE L'OPERATION</p>                         | <p>Le candidat sollicite le versement d'une participation financière de la collectivité et intègre une liste de risques et inconnus qui pourraient avoir une incidence substantielle sur le planning et les équilibres financiers du projet et donc conduire à une réévaluation du montant de cette participation, par renvoi à l'article 39 du contrat (clause de réexamen des conditions contractuelles)</p>  |
| <p><b>Article 34</b></p> <p>MISE EN ŒUVRE DES PARTICIPATIONS ARTICLE L. 311-4 DU CODE DE L'URBANISME</p>  | <p>Dans le cadre du courrier d'invitation à déposer une offre finale, il a été proposé au candidat la suppression de cet article dès lors qu'il n'a à priori pas vocation à être mobilisé dans le cadre de l'opération en cause et dès lors que l'aménageur aura pour mission d'obtenir la maîtrise totale du site.</p> <p>Le candidat propose de maintenir cet article en ce qu'il serait favorable au concédant en cas de densification des parcelles postérieurement à leur cession par l'aménageur. Cette mention est utile en cas de densification des parcelles postérieurement à leur cession par l'aménageur. Le candidat demande qu'en cas de réduction du montant de la participation des constructeurs décidée par la collectivité, le montant de la participation financière soit augmentée de la différence.</p> |
| <p><b>Article 39</b></p> <p>CLAUDE DE REEXAMEN</p>  | <p>Le candidat propose l'ajout de cas ouvrant droit à un réexamen des conditions contractuelles.</p> <p>Les différentes hypothèses visées ont été proposées et discutées dans le cadre du second tour de négociations. La mobilisation de cette clause nécessitera en tout état de cause la conclusion d'un avenant à la concession.</p>  |
| <p><b>Article 40 et insertion d'un article 41</b></p> <p>RESILIATION AMIABLE</p>                          | <p>CITIVIA souhaite intégrer dans le contrat un article 41 portant sur la résiliation amiable du contrat.</p> <p>Cette proposition a été acceptée dans le cadre des négociations.</p>   |
| <p><b>Article 45</b></p> <p>RESILIATION POUR OBSTACLE A LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</p> | <p>Le candidat accepte l'intégration d'une clause de résiliation pour obstacle à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, soumise par la collectivité aux candidats à l'initiative de la collectivité à l'issue du second tour de négociation. Cette clause vise à permettre de résilier la concession à compter de son entrée en vigueur en cas de circonstances extérieures aux parties faisant obstacle à la mise en œuvre de l'opération.</p> <p>Dans cette hypothèse, le Concessionnaire pourra uniquement prétendre au versement d'une indemnité correspondant au montant des frais et dépenses engagées pour l'exécution de la concession ainsi que des éventuels frais découlant directement de la résiliation de la concession, cette proposition étant acceptée par CITIVIA dans son offre finale.</p>        |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>CITIVIA propose cependant les amendements/compléments suivants à la clause proposée par la collectivité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la suppression du mécanisme de discussions entre l'aménageur et la collectivité préalablement à la résiliation sur ce fondement puisqu'il est déjà prévu dans les clauses de réexamen (article 39) ;</li> <li>- d'intégrer le principe d'une résiliation de plein droit s'imposant aux parties et non d'une résiliation entre les mains de la collectivité, laquelle sera matérialisée par voie d'avenant au contrat ;</li> <li>- l'intégration d'hypothèses supplémentaires pouvant conduire à la résiliation du contrat, après l'expiration du délai de 2 ans prévu initialement au sein de la clause : annulation ou non obtention des actes de procédures nécessaires à la réalisation de l'opération, non modification du PLU selon rétroplanning élaboré par l'aménageur, neutralisation définitive de terrains à l'issue des fouilles archéologiques ;</li> </ul> |
| <p><b>Article 46.1</b><br/><br/>RESILIATION<br/>ANTICIPÉE DE LA<br/>CONCESSION</p>                                   | <p>CITIVIA souhaite qu'en cas de résiliation anticipée exclusivement, les terrains non vendus soient obligatoirement repris par la collectivité sur la base de la valeur d'achat augmentée des dépenses utilisées à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties.</p>  |
| <p><b>Article 46.2</b><br/><br/>CONSEQUENCES<br/>JURIDIQUES POUR<br/>L'AVENIR DE<br/>L'EXPIRATION DU<br/>CONTRAT</p> | <p>Initialement CITIVIA souhaitait modifier le contrat afin de prévoir une obligation de reprise des biens invendus par la collectivité au terme normal de la concession. Selon le candidat, l'absence de reprise de ces biens pourrait être source de difficultés dans la mesure où ils auront été acquis au moyen de prérogatives de puissance publique (DPU, expropriation) mais resteraient entre les mains d'un opérateur privé au terme du contrat.</p> <p>Au stade de l'offre initiale, le candidat abandonne cet amendement compte tenu du rejet de cette proposition par l'Autorité concédante au cours des négociations et souhaite qu'il soit précisé que l'aménageur restera libre dans l'usage de ces biens.</p>  |
| <p><b>Article 47.3</b><br/><br/>REGLEMENT FINAL</p>  | <p>En cas de solde d'exploitation négatif, le candidat accepte que le déficit soit assumé intégralement par le Concessionnaire.</p> <p>A l'inverse en cas de solde positif, CITIVIA propose un partage du boni entre le Concessionnaire et l'Autorité concédante à due concurrence du pourcentage de participation du concédant au bilan financier de l'opération.</p>   |

## 11. SYNTHÈSE DE L'OFFRE JURIDIQUE - SERS

### a) Projet de contrat de concession

Les principales propositions d'amendements au projet de contrat de concession d'aménagement issues de l'offre finale du candidat sont les suivantes :

| Articles  | Observations  |
|---|---|
| <p><b>Article 8</b></p> <p>ACQUISITIONS AMIABLES</p>                              | <p>Le candidat souhaite pouvoir réaliser des acquisitions amiables sans obtenir au préalable l'accord de la collectivité sur le prix de vente.</p> <p>Dans le cadre de son offre finale, il intègre au contrat un principe d'information du concédant s'agissant de ces acquisitions et de mise à disposition de l'ensemble des actes relatifs à ces acquisitions en cas de demande de la collectivité.</p>   |
| <p><b>Article 17</b></p> <p>PENALITES</p>   | <p>La SERS propose l'intégration au sein de l'article sur les pénalités d'une liste d'hypothèses dans lesquelles les éventuels retards du concessionnaire n'ouvriront pas droit à imputation de pénalités. Les hypothèses visées correspondent à des circonstances imprévisibles ou non imputables au titulaire du contrat.</p> <p>A la demande de la collectivité dans le cadre de l'offre finale le candidat a retiré le cas d'exonération portant sur la défaillance d'un de ses cocontractants.</p>   |
| <p><b>Article 34</b></p> <p>PARTICIPATION DU CONCEDANT AU COUT DE L'OPERATION</p> | <p>Dans le cadre de l'optimisation de son offre finale le candidat ne sollicite plus de versement d'une participation financière de la collectivité. Pour mémoire, dans le cadre de son offre initiale le montant de la participation sollicitée était de 3 660 000 € HT.</p> <p>Le candidat conditionne cependant cette absence de participation à la cohérence entre le prix d'acquisition des terrains figurant au sein de son bilan financier prévisionnel (1 500 €/are) et le prix réel d'acquisition des terrains au cours de l'opération. Il propose l'intégration d'une clause prévoyant qu'en cas de dépassement de 10% du prix d'acquisition du foncier tel que figurant au bilan financier prévisionnel, l'Autorité concédante devra verser à l'aménageur une participation d'un montant correspondant à la différence entre le montant des dépenses d'acquisition figurant au bilan prévisionnel et le montant des dépenses d'acquisition réellement exposées.</p> <p>On constate donc un réel effort financier du concessionnaire dans son offre finale mais avec un montant de participation nul qui n'est pas garanti car conditionné à une maîtrise des coûts d'acquisitions foncières par rapport aux projections du bilan prévisionnel.</p> |
| <p><b>Article 39</b></p> <p>CLAUSE DE REEXAMEN</p>                                | <p>Le candidat souhaite préciser l'hypothèse d'un réexamen du contrat en cas de nouvelles contraintes imposées par la collectivité lorsqu'elles impactent l'équilibre économique du contrat.</p> <p>Suite aux négociations la formulation proposée par la SERS a été revue pour exclure le principe d'automatisme de la prise en charge des conséquences financières des événements visés au sein de la clause financière, tout en intégrant le principe selon lequel en cas de modifications unilatérales imposées par la collectivité, l'aménageur a droit au maintien de l'équilibre économique du contrat.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Article 43</b></p> <p>RESILIATION POUR<br/>MOTIF D'INTERET<br/>GENERAL</p>               | <p>Article 43.1 :</p> <p>Le candidat propose de préciser que le défaut d'obtention de la mise en compatibilité du document d'urbanisme lié au décompte des surfaces artificialisées dans le cadre de l'opération pourra conduire à la résiliation pour motif d'intérêt général (ou un réexamen du contrat sur le fondement de l'article 39). Cette proposition a été retenue dans le cadre des négociations.</p> <p>Article 43.2 :</p> <p>Le candidat accepte l'intégration d'une clause de résiliation pour obstacle à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, soumise par la collectivité aux candidats à l'initiative de la collectivité à l'issue du second tour de négociation. Cette clause vise à permettre à l'Autorité concédante de résilier la concession dans un délai de 2 ans à compter de son entrée en vigueur en cas de circonstances extérieures aux parties faisant obstacle à la mise en œuvre de l'opération. Dans cette hypothèse le Concessionnaire pourra uniquement prétendre au versement d'une indemnité correspondant au montant des frais et dépenses engagés pour l'exécution de la concession ainsi que des éventuels frais découlant directement de la résiliation de la concession.</p> |
| <p><b>Article 45.2</b></p> <p>INDEMNITES POUR<br/>CESSATION ANTICIPEE<br/>DE LA CONCESSION</p> | <p>En cas de résiliation pour motif d'intérêt général le projet de contrat soumis aux candidats prévoyait le versement d'une indemnité égale à une année de rémunération moyenne dont le concessionnaire se trouve privée.</p> <p>La SERS sollicitait initialement le versement d'une indemnité correspondant à 50% de la rémunération dont le concessionnaire se trouve privé du fait de la fin du contrat. Dans le cadre de son offre finale le candidat optimise son offre en intégrant un principe d'évolutivité de ce pourcentage d'indemnisation en fonction de la date de résiliation du contrat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la résiliation intervient au cours des trois premières années d'exécution de la concession : 15% ;</li> <li>- Si la résiliation intervient entre la 4e année et la 7e année comprise d'exécution de la concession : 30% ;</li> <li>- Si la résiliation intervient après la 7e année d'exécution de la concession : 50%.</li> </ul>  |
| <p><b>Article 45.3</b></p> <p>REGLEMENT FINAL</p>  | <p>En cas de solde d'exploitation positif au terme de la concession, il est proposé un partage du boni à 60% pour l'aménageur et 40% pour le concessionnaire.</p> <p>En cas de solde négatif, il est proposé que le déficit soit assumé intégralement par le concessionnaire.</p>   |

## 12. SYNTHÈSE DE L'OFFRE JURIDIQUE – VILLES ET PROJETS

### a) Projet de contrat de concession

Les principales propositions d'amendements au projet de contrat de concession d'aménagement issues de l'offre finale du candidat sont les suivantes :

| Articles  | Observations  |
|---|---|
| <p><b>Article 4</b></p> <p>DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</p> | <p>Le candidat propose que la durée du contrat puisse être prorogée en cas de retard dans la mise en œuvre de l'opération lié :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à tout retard imputable à la Commune ou à l'Autorité concédante,</li> <li>- à tout retard engendré par la nécessité de mettre en œuvre les procédures de Déclaration d'Utilité Publique, de préemption ou d'expropriation,</li> <li>- à tout dépassement du délai de quatorze (14) mois de mise en œuvre des fouilles archéologiques,</li> <li>- aux injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des opérations,</li> <li>- ou à toute découverte d'ordre géotechnique, souterraine, de réseaux ou d'ouvrages enterrés dans le sol nécessitant un traitement particulier qui emporterait un impact sur le calendrier de réalisation de l'opération.</li> </ul> <p>Conformément aux échanges à l'occasion du second tour de négociation, le candidat a revu son offre pour supprimer le principe d'une prorogation de plein droit de la durée du contrat en proposant que cette prolongation fasse l'objet d'un avenant (nécessitant l'accord des deux parties) dans les conditions prévues à l'article 39 du contrat (clause de réexamen des conditions contractuelles).</p> |
| <p><b>Article 9</b></p> <p>DUP – EXPROPRIATION</p>                  | <p>Conformément aux précisions communiquées au candidat dans le cadre des négociations, VILLES &amp; PROJETS intègre à son offre un engagement de l'Autorité concédante de solliciter de la commune de SIERENTZ une délégation du DPU au profit du concessionnaire ou une délégation au profit de SLA puis la mise en place d'une nouvelle délégation au concessionnaire.</p> <p>Compte tenu de l'interdiction de subdélégation du DPU il s'agira en pratique de privilégier la première hypothèse.</p>   |
| <p><b>Article 17</b></p> <p>PENALITES</p>                           | <p>VILLES &amp; PROJETS souhaite que seuls les retards fautifs du concessionnaire puissent ouvrir droit à l'application de pénalités. Cette demande est légitime.</p> <p>Le candidat propose également que les pénalités portant sur le non-respect des délais de communication des documents dont la transmission est prévue au Contrat et sur le retard fautif de l'aménageur au titre de ses missions par rapport au planning prévisionnel de l'opération (éventuellement ajusté annuellement à l'occasion du CRAC) ne puissent être appliquées qu'après mise en demeure préalable.</p>  |
| <p><b>Article 23</b></p> <p>ACHEVEMENT DES OUVRAGES</p>             | <p>Le candidat propose de dissocier la remise des ouvrages et les remises de la documentation (DOE/DIUO) avec un délai de 3 mois. En cas de non-respect de ce délai des pénalités de retard pourront être infligées au concessionnaire.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Article 34</b></p> <p>PARTICIPATION DU<br/>CONCEDANT AU COUT<br/>DE L'OPERATION</p>      | <p>Au stade de son offre finale, le candidat confirme ne pas solliciter de participation financière (sauf hypothèse de mobilisation de la clause de réexamen prévue à l'article 39 qui pourra conduire au versement d'une participation de la collectivité en cas de bouleversement de l'équilibre économique de l'opération d'aménagement).</p>  |
| <p><b>Article 39</b></p> <p>CLAUSE DE<br/>REEXAMEN</p>   | <p>Le candidat propose l'ajout de cas ouvrant droit à un réexamen des conditions contractuelles.</p> <p>Les différentes hypothèses visées ont été discutées dans le cadre des négociations et semblent légitimes et équilibrées et sont conditionnées à un bouleversement de l'équilibre économique de la concession.</p> <p>Le principe d'automatisme de la révision au bénéfice du concessionnaire a été supprimé par le candidat à l'appui de son offre tel que sollicité dans le cadre des négociations.</p>  |
| <p><b>Article 43</b></p> <p>RESILIATION POUR<br/>MOTIF D'INTERET<br/>GENERAL</p>               | <p>Article 43.2 :</p> <p>Le candidat accepte l'intégration d'une clause de résiliation pour obstacle à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, soumise par la collectivité aux candidats à l'initiative de la collectivité à l'issue du second tour de négociation. Cette clause vise à permettre à l'Autorité concédante de résilier la concession dans un délai de 2 ans à compter de son entrée en vigueur en cas de circonstances extérieures aux parties faisant obstacle à la mise en œuvre de l'opération.</p> <p>Les conséquences financières de cette résiliation ont été rebasculées au sein de l'article 45.2.</p>  |
| <p><b>Article 45.2</b></p> <p>INDEMNITES POUR<br/>CESSATION ANTICIPEE<br/>DE LA CONCESSION</p> | <p>Le candidat propose une application des mêmes modalités d'indemnisation en cas de résiliation pour motif d'intérêt général « classique » (article 43.1) et en cas de résiliation pour obstacle extérieur à la mise en œuvre de l'opération (article 43.2).</p> <p>Dans ces deux hypothèses l'aménageur aurait donc droit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au versement d'une indemnité égale à l'équivalent d'une année de rémunération moyenne dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat ;</li> <li>- au versement d'une indemnité correspondant au montant des frais et dépenses engagées pour l'exécution de la concession ainsi que des éventuels frais découlant directement de la résiliation de la Concession, sur présentation de l'intégralité des justificatifs correspondant (coûts externes, coûts internes, frais).</li> </ul> <p>Cette rédaction est moins favorable à la collectivité que celle issue de la proposition de clause de résiliation pour obstacle à la mise en œuvre de l'opération soumise aux candidats par courrier du 3 octobre 2024 qui avait précisément pour objet de limiter l'indemnisation du Concessionnaire aux seules dépenses réellement engagées en cas d'impossibilité de mettre en œuvre l'opération constatée dans un délai de 2 ans à compter de l'entrée en vigueur du contrat.</p> |
| <p><b>Article 45.3</b></p> <p>REGLEMENT FINAL</p>  | <p>S'agissant du règlement financier au terme de l'opération d'aménagement, le candidat accepte la prise en charge de l'éventuel déficit de l'opération. A l'inverse, en cas de solde d'exploitation positif, le boni de l'opération sera partagé à parts égales entre le concessionnaire et la collectivité.</p>   |

## CONCLUSION : NOTATION DES OFFRES FINALES

Une proposition de notation des offres finales pour chaque critère est présentée ci-dessous :

| CRITERES D'ATTRIBUTION                     | CITIVIA              | SERS                 | VILLES ET PROJETS     |
|--|----------------------|----------------------|-----------------------|
| QUALITE TECHNIQUE DE L'OFFRE (45%)         | 38,25                | 40,5                 | 42,75                 |
| QUALITE FINANCIERE DE L'OFFRE (40%)        | 28                   | 32,8                 | 36                    |
| QUALITE ENVIRONNEMENTALE DE L'OFFRE (15 %) | 3                    | 10,5                 | 12,75                 |
| <b>TOTAL ANALYSE DES OFFRES FINALES</b>    | <b>69,25</b>         | <b>83,8</b>          | <b>91,5</b>           |
| <b>CLASSEMENT</b>                          | <b>3<sup>e</sup></b> | <b>2<sup>e</sup></b> | <b>1<sup>er</sup></b> |

A l'issue de la phase de négociation avec chacun des trois candidats et après analyse des offres finales sur la base des critères d'attribution et de leur pondération, l'offre de la société VILLES ET PROJETS apparait comme la mieux classée, au sens de l'article R. 3124-6 du Code de la commande publique.

Ses avantages sont les suivants :

- Une approche technique approfondie par l'analyse de bureaux d'études au stade offre qui apporte une solidité, un plan masse retravaillé déjà bien abouti, une maîtrise des process appuyée par des références pertinentes.
- Une offre optimisée dans son phasage, réaliste tant dans le niveau des recettes que des produits de cession attendus et permettant de générer un excédent prévisionnel, y compris en cas de non-perception de la subvention « archéo ».
- L'offre de NEXITY est très qualitative et répond en tout point aux exigences que SLA se fixe au travers du futur CPAUPE.

Il est donc proposé au Conseil de Communauté de Saint-Louis Agglomération de retenir l'offre de VILLES ET PROJETS comme la mieux classée et constituant l'offre économiquement la plus avantageuse à l'issue de la mise en concurrence et de la négociation, au regard des critères énoncés et de leur pondération (en application de l'article L. 3124-5 du Code de la commande publique et de l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme).