


AFFICHÉ DE La ville de la ville
SANARY-sur-Mer, le 20.12.23
Le Maire
RETIRÉ LE 20.2.24.

Envoyé en préfecture le 18/12/2023
Reçu en préfecture le 18/12/2023
Publié le
ID : 083-218301232-20231214-DEL_2023_202-DE

MAIRIE DE			EXTRAIT DU REGISTRE		
 SANARY SUR MER			DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL - oOo - Séance du 13 décembre 2023 - oOo -		
Pour	Abstention(s)	Contre			
23	4	4			
Service instructeur : Commande Publique Poste : Rédacteur : Emilie CARA Resp. exécution : E. CARA			Sur convocation individuelle en date du 7 décembre 2023, L'an deux mille vingt-trois et le treize décembre, à 15 h 31 Le conseil municipal s'est réuni dans la salle polyvalente, sous la Présidence de Daniel ALSTERS, Maire Sont présents : Daniel ALSTERS, Patricia AUBERT, Jean BRONDI, CANOLLE Muriel, Jean-Luc GRANET, Fanny MAZELLA, Robert PORCU, Eliane THIBAUD, Eric MIGLIACCIO, DI MAGGIO Véronique, BOTTASSO Céline, BATTÉ Laëtitia, ROMERO Linda, Bernard ROTGER, Carole DE PERETTI, PROSPERI Armande, GONET Pascal, NICOLAS Marie-Cristine, CHAZAL Pierre, VENET Jacques, BENJO Marie-Anne, COCHE-DEGRASSAT Laurence, GARCIA Gilles, DESANGES Camille, MOSER Elisabeth, COTTEREAU Roger, MEYER Jean-Pierre Sont représentés : VITEL Claudia donne procuration à Jean-Luc GRANET, Frédéric CARTA donne procuration à BOTTASSO Céline, ROUSSEL Jean-Pierre donne procuration à GARCIA Gilles, CHENET Francine donne procuration à MOSER Elisabeth Sont absents : DE MARIA Luc Madame Laëtitia BATTÉ, secrétaire de séance		

Daniel ALSTERS

OBJET DEL_2023_202 : Procédure de dialogue compétitif pour la réalisation d'une opération mixte de restructuration de l'îlot Portissol en continuité du centre-ville de Sanary-sur-Mer – Autorisation de signer

Robert PORCU donne lecture de l'exposé suivant :

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1411-5 et L1414-2
Vu le code de la commande publique et notamment ses articles L2124-4, R.2124-4 et R.2161-24 à 31
Vu la délibération du portant approbation du changement de procédure pour la réalisation du projet de restructuration de l'îlot Portissol et du projet de programme de contrat mixte faisant l'objet du dialogue compétitif,

La Commune est propriétaire d'une emprise foncière en continuité de la zone urbaine dense du centre ancien de Sanary. Ce potentiel foncier à vocation à être réaffecté à un projet de construction afin de conforter et compléter l'offre de proximité existante sans pour autant la fragiliser. Il s'agira notamment de privilégier une programmation qualitative ou une programmation complémentaire attractive qui ne rentre pas en concurrence avec les commerces existants.

Par délibération n°2018-04 en date du 21 février 2018, le Conseil municipal a autorisé, après avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux, le lancement d'une concession de travaux dans le cadre du réaménagement de l'emprise foncière situé à l'angle de l'avenue de la Résistance et de l'avenue de Portissol qui sert actuellement d'aire de stationnement. Une procédure de concession de travaux a ainsi été lancée en identifiant un programme composé d'une résidence service, d'un cinéma, d'un parking public et de logement sociaux. Après différentes phases de négociations, elle n'a pu aboutir et ne correspond plus, à l'exception du parc de stationnement public, aux objectifs communaux de valorisation foncière de l'îlot.

Le programme modifié a pour vocation, dans le cadre d'une opération immobilière, de valoriser le domaine de la Commune. Il se traduira par un projet de densification verticale permettant de prolonger le centre ancien où le bâti est édifié en ordre continu sur une logique de mixité fonctionnelle. L'objet principal du projet, indissociable de l'accessoire (réalisation du parking public), est la mise à disposition du foncier d'une propriété de la Commune dans un objectif de valorisation avec une possibilité subsidiaire de cession d'une partie de volume (articles L. 1312-1 et L. 1312-2 du Code de la commande publique).

L'opération nécessite dans un même ouvrage, des volumes destinés à des usages de nature très différente où seul sera imposé d'imbriquer dans la construction un parking public accessoire à la construction principale qui fera retour, dès achèvement de la construction, à la Commune. Le droit d'exploiter les biens et le cas échéant le droit de cession que le cocontractant y ferait édifier prendra sa source dans les droits réels de propriété transférés.

Dans le cadre du programme, il était indiqué que le financement de l'opération sera assuré par les recettes issues de l'exploitation du(es) bâtiment(s) construit(s) et/ou cession des droits réels de volume construits ainsi que du prix le cas échéant de cession de volume(s) d'immeuble(s). La commune n'envisage pas de participer au financement de l'opération, toutefois une participation pourrait être envisagée selon le projet proposé.

Ce contrat mixte marché/valorisation a fait l'objet d'une seule procédure de passation attachée à la commande publique qui prendra la forme d'un dialogue compétitif du fait de la complexité juridique et financière de l'opération en application des articles L2124-4, R.2124-4 et R.2161-24 à 31 du Code applicable en la matière. Il est rappelé que la commission compétente pour l'attribution au sens de l'article L1411-5 est la commission d'appel d'offres.

Le déroulement de la procédure s'est réalisé en deux tours (candidatures – offres) décomposés en trois phases : examen des candidatures, phase de dialogues, examen des offres finales.

Un Avis d'Appel Public à la Concurrence a été publié le 7 septembre 2022 (supports utilisés: Bulletin officiel des annonces des marchés publics avis n°22-120318 – Journal Officiel de l'Union Européenne avis n°2022/S175-494388–Journal spécialisé TPBM - profil acheteur www.marches-securises.fr - site de la ville).

Quatre candidatures relatives à la procédure ont été remises dans les délais impartis. Il est rappelé que le nombre de candidats admis à présenter une offre dans l'avis d'appel public à la concurrence était fixé à quatre maximum.

La commission d'appel d'offres a examiné le 6 décembre 2022 les candidatures sur la base du rapport d'analyse réalisé par le comité technique et formulé un avis motivé sur la liste des quatre candidats à retenir au regard de leurs capacités techniques, économiques et professionnelles. Conformément à l'avis, le pouvoir adjudicateur a retenu les candidatures des quatre opérateurs suivants :

- SAS FINANCIERE PICHET (GROUPE PICHET)
- GROUPE SUPRANA (PARTENAIRES : AMB ARCHITECTURE/ SOCIETE INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION)
- GROUPEMENT MANDATAIRE PRIAMS /ARCHITECTES SINGULIERS/ SAGS/ ARCADE-VYV
- GROUPEMENT MANDATAIRE AGEM /UNITI/ ROUGERIE/ TANGRAM/ IMPULSE/ CERETTI/ STRUCTURES RIVIERA

Un dossier de consultation « phase offre » a été envoyé aux quatre candidats admis le 3 mars 2023 avec une invitation à remettre une offre au plus tard le 5 mai 2023, date reportée au 12 juillet 2023, après une réunion de lancement du dialogue réalisée le 17 mars 2023.

Les quatre candidats ont remis une offre dans les délais impartis.

L'article 2.2 du règlement de consultation prévoit les phases de dialogue suivantes : « *Le dialogue s'ouvre avec les candidats sélectionnés. L'objet du dialogue est l'identification et la définition des moyens propres à satisfaire au mieux les besoins. Tous les aspects du marché peuvent être discutés avec les candidats sélectionnés. La procédure se déroulera en phases successives. Le pouvoir adjudicateur pourra réduire le nombre de solutions à discuter pendant la phase du dialogue en appliquant les critères de sélection des offres, indiqués dans le présent règlement de la consultation. Le dialogue se poursuit jusqu'à ce que soient identifiées, éventuellement après les avoir comparées, la ou les solutions qui sont susceptibles de répondre aux besoins, pour autant qu'il y ait un nombre suffisant de solutions appropriées.* »

Après une première étude des offres initiales, une première phase de dialogue s'est tenue le 12 juillet 2023 avec les quatre candidats. Un compte rendu du dialogue accompagné d'une invitation à remettre une offre suite à la première phase du dialogue a été envoyé le 20 juillet 2023 aux quatre candidats. La date de remise d'une offre modifiée suite à la première phase de dialogue a été fixée au 11 septembre 2023 à 16h00.

Les critères au regard desquels la commission formule un avis motivé et sur lesquels se fondera la personne représentant le pouvoir adjudicateur pour choisir l'offre économiquement la plus avantageuse sont les suivants :

Critère 1 : Qualité urbaine, architecturale et technique du projet - Noté sur 20 – Pondération 40% - Ce critère permet d'évaluer :

- L'intérêt et la qualité du projet architectural et paysager présenté ; noté sur 10 points ;
- La qualité de l'articulation du projet urbain avec le tissu environnant ; noté sur 7 points ;
- Les modalités d'association de la Commune à la réalisation de l'opération notamment aux études de conception du projet ainsi qu'à l'exécution des travaux ; noté sur 3 points.

Critère n°2 : Montant des recettes globales de l'opération- Noté sur 20 – Pondération 30% - Ce critère prendra en compte notamment :

- Loyers capitalisés
- Prix d'acquisition
- Montant représenté par la cession du parking

La pertinence et la valeur financière de l'offre seront appréciées au vu des éléments financiers fournis (Cf. Note financière). Sera particulièrement appréciée l'adéquation des éléments fournis avec le projet proposé, le prix de cession et les conditions d'occupation et le cas échéant cession figurant dans le projet de promesse de vente.

Critère n°3 : Qualité du montage opérationnel – Noté sur 20 – Pondération 20%- Ce critère permet d'évaluer :

- La pertinence des moyens opérationnels, juridiques et financiers proposés dans la note méthodologique ainsi que le respect des plannings ; noté sur 10 points ;
- La capacité des opérateurs à prendre des risques avec la Commune (délai d'acquisition, montage, conditions suspensives...) ; noté sur 10 points.

Critère n°4 : Durée moyenne du(s) contrat(s) proposé(s) – Noté sur 20 points – Pondération 10%
Par ce critère sera valorisé le(s) contrat(s) de courte durée.

Après établissement du rapport débattu en séance, la commission d'appel d'offres s'est prononcée le 11 octobre 2023 sur la réduction du nombre de solutions à discuter pendant la phase du dialogue et de continuer le dialogue avec les candidats :

- SAS FINANCIERE PICHET (PARTENAIRES : GROUPE PICHET/ CLEMENT CONIL ARCHITECTE, AGENCE FARAGOU, ADRET, MAISON DE FAMILLE, OFFICE SANTE, VIF EXPERTISE, APAVE, EXCEN, PARKYZE, 123 INVESTIMENT MANAGERS)

- GROUPEMENT MANDATAIRE PRIAMS/ARCHITECTES SINGULIERS/ SAGS/ ARCADE-VYV,
- GROUPEMENT MANDATAIRE SAGEM /UNITI/ ROUGERIE/ TANGRAM/ IMPULSE/CERETTI/STRUCTURES RIVIERA

Le candidat dont les solutions n'ont pas été retenues a été informé le 27 novembre 2023.

Suite à l'avis de la commission, les candidats dont les solutions ont été retenues pour poursuivre le dialogue ont été invités par courrier envoyé le 18 octobre 2023, pour une deuxième et ultime phase de dialogue ayant pour objet de discuter des solutions proposées lors de deux ateliers thématiques d'une heure, les jeudi 9 et vendredi 10 novembre 2023, avant la demande de remise de l'offre finale.

Après clôture de la phase de dialogue le 14 novembre 2023, les candidats ont été invités à remettre une offre finale afin d'acter les modifications issues des phases de dialogue. La date limite de remise était fixée au 28 novembre 2023 – 18h00.

Après établissement du rapport réalisé par le comité technique débattu en séance, la commission d'appel d'offres s'est prononcée le 5 décembre 2023 sur les offres finales des candidats au regard des critères précités et a décidé de retenir l'offre de la société SAS FINANCIERE PICHET, société par actions simplifiée au capital de 504204931 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 3 rue des Saussaies, identifiée au SIREN sous le numéro 501418495 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Le projet retenu consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier composé de :

- Une résidence Services Seniors de standing comprenant
 - 73 chambres (6 chambres type Studio, 61 chambres type 2 pièces et 6 chambres type 3 pièces)
 - Environ 600 m² d'espaces communs à rez-de-chaussée comprenant notamment un restaurant, une salle de projection, un espace bien-être, un espace fitness et un salon
 - Environ 500 m² d'espaces extérieurs dont une terrasse et un jardin à usage privatif
 - 21 emplacements de stationnement au deuxième niveau de sous-sol
 - Une Maison de Santé d'environ 500 m² de surface utile situé à rez-de-chaussée
 - Une résidence en Accession de grand standing comprenant :
 - 4 appartements type 5 pièces d'environ 135 m² habitable et disposant d'environ 70 m² d'espaces extérieurs
 - 10 emplacements de stationnement
 - Un hall d'entrée, un escalier et un ascenseur indépendant
 - Un parking public ERP à destination de la commune conforme au cahier des charges et totalisant 246 places de stationnement réparties sur 3 niveaux de sous-sol (VEFA)
 - Une promenade urbaine qui fera retour à la commune

Le tout représentant une surface de plancher d'environ de 5630 m².

Compte tenu de l'imbrication des ouvrages, cette opération fera l'objet d'un état descriptif de division en volumes, précision étant ici faite que :

- Le volume résidence Services Seniors sera l'assiette d'un bail à construction dont les constructions seront destinées à faire un retour dans le patrimoine de la Commune à l'issue de bail (d'une durée de 70 ans)
- Les volumes Logements, Commerces et Parking Public seront vendus en toute propriété à la société attributaire. Le paiement du prix de ces volumes étant renvoyés à l'achèvement du Volume Parking Public moyennant le prix principal hors taxe et hors droit de six millions sept cent quarante-cinq mille euros (6 745 000,00 euros)
- Les volumes Parking Public (comprenant l'esplanade) seront vendus à la Commune en état futur d'achèvement pour une valeur fixée à trente mille huit cent quatre-vingt-trois euros et soixante-dix centimes (30 883,70 EUR) la place de stationnement.

Le terrain à bâtir a fait l'objet d'une estimation à hauteur de 5 800 000 euros par le Pole d'évaluation du Domaine en date du 16 juin 2022.

Pour la réalisation de l'opération, la Commune et l'attributaire signeront trois actes simultanément qui nécessitent au préalable une demande de désaffectation déclassement anticipée en conseil:

- Une promesse synallagmatique de vente portant sur les volumes habitation, commerce et parking public
- Une promesse synallagmatique de VEFA portant sur le volume parkings publics et l'esplanade publique
- Une promesse synallagmatique de bail à construction portant sur le volume de la RSS pour le parking public et l'esplanade d'une durée de 70 ans.

Il est notamment prévu les principales conditions suspensives et particulières suivantes :

- La simultanéité de signature des actes de vente et de baux à construction
- La désaffectation et déclassement du bien par le conseil municipal
- L'obtention d'un rapport attestant l'absence d'une quelconque pollution du sol et ou du sous-sol,
- L'obtention du permis de construire et la purge du délai de recours des tiers et de retrait.
- L'absence de prescriptions archéologiques
- Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement)
- Absence de prescription découlant de la modification du Plan de Prévention des Risques Naturels Miniers et Technologiques (PPRNMT) en vigueur ce jour susceptible de gêner, d'empêcher ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération de construction envisagée par le Bénéficiaire
- Qu'il ne soit pas introduit de taxes d'urbanisme supplémentaires autres que celles actuellement en vigueur (TA, archéologie, PFAC) et que les taux actuels ne soient pas augmentés.

Les principales conditions suspensives et particulières sont identiques concernant les trois actes conclus simultanément.

Les promesses d'actes feront l'objet d'une mise au point afin d'adapter certains éléments de l'offre retenue. La délibération du conseil municipal autorisant la signature de ces promesses est prévue au mois de février 2024.

L'exploitation du parc de stationnement actuel sera maintenue jusqu'à la signature de l'acte d'acquisition du terrain fixée dans le calendrier prévisionnel à septembre 2025.

Les prestations des candidats remises dans le cadre de la présente consultation étant conforme au niveau de qualité attendue, la commission d'appel d'offres s'est prononcée pour l'octroi du montant total des primes aux quatre candidats.

Par conséquent, il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- valider l'exposé qui précède
- autoriser le versement d'une indemnité de 5 000 euros hors taxes aux groupements suivants :
 - o GROUPEMENT MANDATAIRE PRIAMS/ARCHITECTES SINGULIERS/ SAGS/ ARCADE-VYV,
 - o GROUPEMENT MANDATAIRE SAGEM /UNITI/ ROUGERIE/ TANGRAM/ IMPULSE/CERETTI/STRUCTURES RIVIERA
 - o GROUPE SUPRANA (PARTENAIRES : AMB ARCHITECTURE/ SOCIETE INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION)
- dire que les crédits correspondants au versement des primes sont inscrits sur le Budget de la Commune

Envoyé en préfecture le 18/12/2023

Reçu en préfecture le 18/12/2023

Publié le

ID : 083-218301232-20231214-DEL_2023_202-DE

Pour : 23 - Contre : 4 (MOSER Elisabeth avec procuration de CHENET Francine, COTTEREAU Roger, MEYER Jean-Pierre) - Abstentions : 4 (COCHE-DEGRASSAT Laurence, GARCIA Gilles avec procuration de ROUSSEL Jean-Pierre, DESANGES Camille)
Adopté à la majorité des voix exprimées

Pour extrait conforme,

Fait à Sanary, le 14 décembre 2023



Le Maire

Daniel ALSTERS

Voies et délais de recours

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet :

- d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou son affichage devant le Tribunal administratif de Toulon. Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé suspension (article L. 521-1 du Code de justice administrative - CJA).
- ou d'un recours gracieux et/ou demande préalable auprès des services de la Mairie

Votre recours gracieux et/ou demande préalable donnera donc lieu à un examen par nos services. Il est à adresser à l'attention de Monsieur le Maire, service Juridique, Commune de Sanary-sur-Mer, 1 Place de la République, CS 70001, 83112 Sanary-sur-Mer Cedex ou par mail à juridique@sanary-sur-mer.com. Votre interlocuteur sera Monsieur Louis MAUBERT, responsable du service Juridique.

Si votre demande donne lieu à une décision explicite en dehors d'un délai de 2 mois à compter de sa réception par les services municipaux, vous disposerez d'un délai de 2 mois pour exercer un recours pour excès de pouvoir contre ladite décision à compter de sa notification devant le Tribunal Administratif de Toulon. Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé suspension (article L. 521-1 du Code de justice administrative).

Si votre demande ne donne pas lieu à une réponse, une décision implicite de rejet de celle-ci en résultera au terme d'un délai de 2 mois à compter de sa réception par les services municipaux. A l'expiration de ce délai, vous disposerez alors d'un nouveau délai de 2 mois pour exercer un recours pour excès de pouvoir contre ladite décision devant le Tribunal administratif de Toulon. Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé suspension (article L. 521-1 du CJA).

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du CJA, sauf les requérants qui usent de la faculté prévue par les lois spéciales de déposer leurs requêtes auprès des services du représentant de l'Etat ou de son délégué dans les arrondissements, les subdivisions ou les circonscriptions administratives, les personnes qui demeurent en Guadeloupe, Guyane, à la Martinique, à la Réunion, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les Iles Wallis-et-Futuna, en Nouvelle Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises et les personnes qui demeurent à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement 1 et 2 mois pour saisir le Tribunal administratif de Toulon.

Coordonnées du Tribunal administratif de Toulon : 5 rue Racine, CS40510, 83041 TOULON CEDEX 09. Le Tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telrecours.fr.