

Séance du 22 Juillet 2010

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 16 juillet 2010, s'est réuni au lieu habituel de ses séances et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché à la porte principale de la Mairie.

-oOo-

PRESENTS : Dr Grenet, Maire-Président ; MM. Etchegaray, Millet-Barbé, Mme Dumas, M. Labayle, Mme Bisauta, M. Gouffrant, Mmes Durruty, Gibaud-Gentili, M. Jaussaud, Adjoint ; MM. Pommiez, Saussié, Causse, Lozano, Mmes Boé, Chabaud-Nadin, M. Lacassagne, Mme Demont, M. Escapil-Inchauspé, Mme Touraton, M. Gastambide, Mme Doucet-Joyé, M. Soudre, Mme Capdevielle, MM. Aguerre, Etcheto, Bergé, Mme Loupien-Suares, MM. Ugalde, Barrère, Conseillers Municipaux.

ONT DONNE POUVOIR : Mme Lauqué à M. Pommiez ; M. Soroste à M. Saussié ; Mme Chevrel à M. Escapil-Inchauspé ; Mme Darmendrail à M. Lacassagne ; Mme Castel à Mme Durruty ; M. Arandia à Mme Bisauta ; Mme Salducci à Mme Doucet-Joyé ; Mme Thicoipe à M. Aguerre.

EXCUSEE : Mme Pibouleau-Blain.

SECRETAIRE : Mme Doucet-Joyé.

M. Labayle présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

OBJET : STATIONNEMENT - Ilot Belfort – Marché de conception-réalisation.

Par délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2007, il a été décidé de lancer une consultation dans le cadre d'une procédure de conception-réalisation aux fins de désigner le promoteur qui aura en charge de réaliser une opération complexe consistant en la réalisation d'un parc de stationnement public, assorti d'une opération immobilière privée de logements, de commerces et de services.

Cette opération repose sur les parcelles BH 316, 317, 318, 319, 369, sur une partie de la parcelle BH 315 appartenant à la ville de Bayonne, sur la parcelle BH 314 appartenant à la Poste, et sur le lot n° 3 de la copropriété reposant sur la parcelle BH 315 appartenant à la SCI PAMI (mutuelle d'assurances Ociane).

Pour ce faire, un protocole d'accord a été signé avec la SCI PAMI et une promesse synallagmatique de transaction a été signée avec la Poste. Il y est prévu que le titulaire du marché se substituera à la ville de Bayonne dans les obligations et droits mentionnés dans les documents contractuels.

L'objet de la consultation défini dans la délibération du 20 décembre 2007 consiste pour le lauréat à assurer la conception, le financement et la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble immobilier complexe, et à ce titre à :

- procéder à l'acquisition du foncier, du bâti, auprès de la ville et des différents propriétaires aux conditions d'ores et déjà négociées par la ville,
- mobiliser les financements permettant la réalisation de l'opération,
- réaliser les études de projet et les études d'exécution d'un parc de stationnement et d'un ouvrage de bâtiment,
- solliciter les autorisations administratives nécessaires,
- réaliser, à ses risques, un programme immobilier comprenant initialement :
 1. un parc de stationnement public de 300 places automobiles et 50 places 2 roues,
 2. un ensemble de bureaux (éventuellement de commerces) en rez-de-chaussée destiné, au minimum, à accueillir les bureaux de la Poste et de la SCI PAMI,
 3. un ensemble de logements dont au minimum 10 logements à vocation sociale (PLS) lesquels seront cédés ou loués à des tiers.
- procéder de manière générale à la réalisation de l'ensemble des missions nécessaires à la bonne fin de l'opération.

Dans le cadre de cette procédure, un avis d'appel public à la concurrence est paru au :

- JOUE du 12 mai 2009,
- BOAMP éditions travaux du 13 mai 2009,
- Moniteur des Travaux publics du 15 mai 2009,
- Sud-Ouest du 12 mai 2009.

Au vu du procès-verbal d'examen des candidatures et de l'avis motivé sur la liste des candidats à retenir formulé par le jury, le pouvoir adjudicateur a retenu cinq candidatures : la société SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER, un groupement dont le mandataire était BOUYGUES IMMOBILIER, un groupement dont le mandataire était VINCI, un groupement dont le mandataire était EIFFAGE IMMOBILIER et la société ICADE PROMOTION.

Suite à l'envoi des dossiers de consultation adressés aux candidats retenus et après audition des candidats par ledit jury, la commission d'appel d'offres, lors de sa réunion du 5 février 2010, a décidé de déclarer la procédure infructueuse, les offres étant soit inacceptables, soit irrégulières.

Elle a décidé qu'une procédure négociée serait lancée et que ne participeraient aux négociations que les seuls candidats ayant remis, lors de la procédure antérieure, des offres respectant les exigences relatives aux délais et aux modalités de présentation de celles-ci, conformément à l'article 35-I-1 du code des marchés publics. Il est précisé que ces conditions étaient satisfaites par toutes les offres.

C'est ainsi qu'un nouveau dossier de consultation a été adressé aux candidats le 11 février 2010, le cahier des charges n'ayant été modifié que très partiellement comme le code des marchés publics l'autorise (diminution du nombre de places publiques à 255, revêtement du sol en béton des places de stationnement et des circulations par une peinture de sol de type résine, aménagement d'un local de 24 m² pour les agents de propreté de la voirie publique en charge du quartier).

Il a également été jugé nécessaire d'apporter une autre modification consistant dans le remplacement des 10 logements PLS (prêt locatif social) par 20% de logements PLUS (prêt locatif à usage social), en raison du PLH (programme local de l'habitat) nouvellement approuvé par la CABAB.

Quatre sociétés ont déposé une offre recevable : il s'agit de la société SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER, du groupement BOUYGUES IMMOBILIER, du groupement VINCI et du groupement EIFFAGE IMMOBILIER.

Après analyse des offres, les candidats ont été invités à une audition les 5 et 6 mai 2010, 2 heures étant consacrées à chaque candidat dont :

- 1/2 h pour la présentation du projet et
- 1 h 30 consacrée à un débat sous forme de questions-réponses.

Les candidats ont été invités à remettre une nouvelle offre pour le 8 juin.

Après une nouvelle analyse, les candidats ont été appelés à clarifier et à préciser leur offre lors d'une seconde audition qui s'est déroulée le 23 juin. Un délai expirant le 30 juin 2010 leur a été accordé pour finaliser leur offre.

A l'issue de cette négociation, la commission d'appel d'offres, lors de sa séance en date du 15 juillet 2010, au regard des critères fixés pour le jugement des offres, a retenu à l'unanimité celle du groupement BOUYGUES IMMOBILIER, celle-ci s'étant révélée la meilleure au regard des critères pondérés de jugement des offres.

Elle présentait notamment les avantages suivants.

- En termes de parc de stationnement public :
 - o une séparation complète du parc public de celui réservé aux habitants de l'immeuble et aux usagers des commerces et services, gage de gestion quotidienne simple et efficace ;
 - o des volumes de stationnement libérés des poteaux intermédiaires ce qui facilite les manœuvres des usagers et améliore l'esthétique et le confort des lieux.
- En termes de qualités architecturales et de typologie des logements :
 - o ce projet est celui qui s'intègre le mieux dans le tissu urbain du quartier Saint-Esprit de part sa sobriété ;
 - o la variété, l'organisation interne et la distribution des 64 logements par une rue intérieure confèrent au projet des avantages qui ont été jugés déterminants.

- En matière de prix, le coût proposé pour le parc de stationnement public eu égard au nombre de places finalement offertes est compétitif en dépit des contraintes liées au site et à l'intégration dans un immeuble de logements.

Dans le cadre de ce marché, cette société s'engage à :

- acquérir les parcelles appartenant à la ville de Bayonne et cadastrées BH 315 (partie), 316, 317, 318, 319 et 369 pour un montant de 1 129 000 € net vendeur étant précisé que les services fiscaux ont estimé la valeur vénale de ces parcelles à 1 450 000 € (estimation du 6 juillet 2010) ;
- se substituer à la ville de Bayonne pour la réalisation du protocole d'accord signé avec la SCI PAMI le 06 mai 2009 et de la promesse synallagmatique de transaction signée avec la Poste le 15 avril 2010 ;
- conclure une VEFA (vente l'état futur d'achèvement) avec la ville de Bayonne portant sur le volume destiné au parc de stationnement public de 252 places automobiles et 70 places 2 roues pour un montant global de 5 418 000 € H.T ;
- réaliser un parc public de stationnement de 252 places automobiles et 70 places 2 roues et un ensemble immobilier comportant 64 logements, y compris les places de stationnement privatives imposées par les documents d'urbanisme. Le projet comprendra 12 logements PLUS, conformément aux préconisations du PLH approuvé par la CABAB le 4 juin 2010 et dont les objectifs seront repris règlementairement dans le Plan local d'urbanisme lors d'une modification qui interviendra avant fin 2010 ;
- à créer une société de projet pour la réalisation de cette opération.

Je vous demande de bien vouloir :

- autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des pièces du marché, ainsi que les documents préparatoires aux différents transferts de propriété (cession des terrains servant d'assise au projet et vente en l'état futur d'achèvement du volume attaché au parc de stationnement).
Il est précisé que le conseil municipal sera à nouveau saisi pour prononcer la désaffectation et le déclassement du domaine public des parcelles appartenant à la ville de Bayonne ainsi que la signature des actes authentiques de transfert de propriété ;
- autoriser le groupement BOUYGUES IMMOBILIER par l'intermédiaire de la société de projet créée à cet effet à effectuer l'ensemble des démarches administratives en vue de l'obtention de l'ensemble des autorisations d'urbanisme nécessaires pour la réalisation de l'opération ;

- autoriser la signature d'un avenant de prolongation du protocole d'accord signé avec la SCI PAMI concernant le lot de copropriété n° 3 de l'immeuble social cadastré BH 315.

Adopté.

M. Soudre, Mme Capdevielle, MM. Aguerre, Etcheto, Bergé, Mme Loupien-Suares votent contre.

MM. Ugalde et Barrère s'abstiennent.

Ont signé au registre les membres présents.