



COMMUNE DES CON

Envoyé en préfecture le 16/01/2024

Reçu en préfecture le 16/01/2024

Publié le

ID : 074-217400852-20240111-DEL2024001-DE

S²LO

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 11 JANVIER 2024

Nombre de membres :

En exercice : 15
Présents : 12
Pouvoirs : 0
Absents excusés : 0
Absents : 3
Votants : 12

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE LE ONZE JANVIER à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune des Contamines-Montjoie, régulièrement convoqué le 04 JANVIER 2024, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur François BARBIER, Maire.

ETAIENT PRESENTS : M. François BARBIER, Mme Elisabeth MOLLARD, M. Jean-Luc MATTEL, Mme Gaëlle BLANCHARD, M. Michel BELIN, M. Michel BOUVARD, M. Bertrand DOLIGEZ, Mme Noëlle GRAVAUD, M. Florian GIBIER, Mme Marielle MERMOUD, M. Jean-Christophe DOMINGUEZ, Mme Peggy LE BRUCHEC.

ABSENTS : M. Etienne JACQUET, M. Antoine BOISSET, Mme Marie-Noëlle LAVERTON.

**OBJET : OPERATION D'AMENAGEMENT DU NOUVEAU CENTRE VILLAGE :
ATTRIBUTION DU CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DEL2024-001**

Rapporteur : Michel BOUVARD

I. RAPPEL DU CONTEXTE

La Commune des CONTAMINES-MONTJOIE est propriétaire d'un tènement foncier, sis route de Notre Dame de la Gorge, positionné en centre-village, au niveau de l'actuelle place de marché.

Ce tènement est occupé actuellement, dans sa partie nord, par un bâtiment regroupant notamment la mairie, l'office de tourisme, le bureau des guides et l'école de ski (ESF), et dans sa partie sud, par le bâtiment de l'ancienne boucherie, une maison et des garages.

Ce secteur est vieillissant et en manque de qualités intrinsèques et fait donc depuis plusieurs années l'objet d'études de transformation par les différentes municipalités qui se sont succédées.

A ce titre, la mandature précédente a signé avec un groupement promoteur une promesse de vente, portant sur ce tènement foncier, en octobre 2019 qui a fait l'objet de plusieurs procédures judiciaires. L'équipe municipale et le groupement promoteur ont pu agréer les termes d'un protocole permettant de faire annuler cette promesse de vente et d'abandonner toutes les procédures judiciaires en cours. Ce protocole a été approuvé par le conseil municipal le 25 novembre 2021 et a été signé le 14 février 2022.

La signature du protocole transactionnel a permis à la nouvelle équipe municipale de développer sur ce secteur une opération d'aménagement qualitative et maîtrisée. Son principal objectif consiste à donner de l'attractivité au centre-village et à le dynamiser avec l'implantation d'activités, d'hébergement touristique et de services permettant la création.

La Commune a donc élaboré un cahier des charges précis portant sur la réalisation d'un nouveau centre village de la commune des Contamines-Montjoie afin d'assurer une dynamique de vie locale et pouvoir entraîner une animation pérenne au centre-village et qui comprend :

- **La création d'espaces publics :**

- Création d'une vraie place-esplanade réservée aux piétons, s'étirant vers le sud, et créant des connexions qualitatives entre l'est (le haut) et l'ouest (le bas).

- **La création d'équipements publics :**

- Création d'un parking permettant un stationnement payant semi-enterré/enterré, logé sous la place, qui comprendra deux parties :
 - ✓ Un parking public comprenant 85 places de stationnement publiques à rétrocéder à la COMMUNE et 5 à 10 places de stationnement deux roues,
 - ✓ Un parking privé destinée à la clientèle de l'hôtel et de la résidence hôtelière dont le nombre de place sera à définir par l'AMENAGEUR.

- Création d'une Maison du tourisme, d'une surface minimale de 600 m² sur plusieurs niveaux accessibles depuis la place, qui regroupera autour d'un accueil et de locaux communs l'ensemble des services liés à l'activité touristique de la commune : Office de tourisme, école de ski français, le ski club, le Bureau des guides, une conciergerie, une centrale de réservation et la billetterie des remontées mécaniques.

- **Programme privé :**

- Création d'un hébergement touristique d'une surface d'environ 4 800 m² avec un niveau équivalent à 3-4 étoiles (même hors normes Atout France) permettant une offre d'hébergement diversifiée de nature à étoffer la fréquentation saisonnière et à rallonger la saison touristique comprenant :
 - ✓ Un hôtel de 50 chambres minimum d'une surface d'environ 2 500 m²,
 - ✓ Une résidence hôtelière d'une surface d'environ 2 300 m²
 - ✓ La création de services liés à l'activité de la résidence hôtelière mais nécessairement ouverts aux non-résidents comprenant des espaces de convivialité (spa, fitness, bar-restaurant, salle de séminaire ou de coworking)
 - ✓ Locaux commerciaux au niveau de la place d'une surface minimale de 200m² afin d'animer et de maintenir une présence commerciale sur la place

Par délibération en date du 24 novembre 2022, la commune des Contamines-Montjoie a décidé de confier à un tiers, par un contrat de concession d'aménagement, l'aménagement du nouveau centre village de la commune.

Le cadre juridique retenue par la Commune est celui de la concession d'aménagement aux risques régie par les articles L. 300-9 et suivants, R.300-9 et suivants du code de l'urbanisme et de la troisième partie du code de la commande publique.

1. LANCEMENT DE LA CONSULTATION

La consultation a été lancée selon une procédure restreinte en application des articles L. 300-9 et suivants, R.300-9 et suivants du code de l'urbanisme et de la troisième partie du code de la commande publique.

Un avis de concession, a été envoyé en publication le 25 janvier 2023 au JOUE, au BOAMP sur le journal Le Moniteur ainsi que sur le profil acheteur de la Commune (<https://www.marches-securises.fr>).

La date limite de remise des candidatures était fixée au vendredi 10 mars 2023 à 12h00.

2. PHASE CANDIDATURE DE LA PROCEDURE

2.1 Remise des candidatures

Huit candidats ont déposé un dossier avant la date limite de réception des candidatures fixée dans le règlement de la consultation et dans l'avis de concession au vendredi 10 mars 2023 à 12 heures :

1. **Le groupement TERRESENS**
2. **La société LIVINX**
3. **La société DUVAL DEVELOPPEMENT**
4. **Le groupement BART**
5. **La société PRIAMS**
6. **Le groupement LEGENDRE IMMOBILIER ALPES**
7. **La société COGECO**
8. **Le groupement EIFFAGE**

Nombre de plis reçu électroniquement : 8

Nombre de plis reçu par voie postale : 0

Nombre de plis reçu après la date limite de remise des offres : 0

Huit plis ont donc été reçus et ont été analysés.

Les services de la Commune ont procédé à l'ouverture des candidatures le 10 mars 2023 remises par les groupements TERRESENS, BART, LEGENDRE IMMOBILIER ALPES et EIFFAGE et les sociétés LIVINX, DUVAL DEVELOPPEMENT, PRIAMS et COGECO.

Lors de l'ouverture des plis « candidatures » les services de la Commune se sont assurés de la complétude des dossiers reçus et ont vérifié si l'ensemble des documents demandés à l'article 4.7 du règlement de la consultation était présent.

Les services de la Commune ont constaté que la candidature du groupement DUVAL DEVELOPPEMENT était complète. Le dossier de candidature contenant ainsi l'ensemble des documents et/ou informations exigés à l'article 4.7 du règlement de la consultation.

Toutefois, lors de l'analyse des dossiers de candidature, les services de la Commune ont constaté que les dossiers remis par les groupements TERRESENS, BART, LEGENDRE IMMOBILIER ALPES et EIFFAGE et les sociétés LIVINX, PRIAMS et COGECO ne contenaient pas l'ensemble des documents exigés à l'article 4.7 du règlement de la consultation. Ainsi, un courrier a été envoyé le 22 mars 2023 aux groupements TERRESENS, BART, LEGENDRE IMMOBILIER ALPES et EIFFAGE et aux sociétés LIVINX, PRIAMS et COGECO afin de compléter leur dossier de candidature et de remettre l'ensemble des documents exigés par le règlement de la consultation.

Les documents devaient être remis à la Commune sur sa plateforme de dématérialisation pour le 27 mars 2023 à 12h00.

Sept candidats, le groupement TERRESENS, le groupement BART, le groupement EIFFAGE, la société DUVAL DEVELOPPEMENT, la société LIVINX, la société PRIAMS et la société COGECO ont remis dans les délais impartis les documents exigés par la Commune.

Un candidat, le groupement LEGENDRE IMMOBILIER ALPES n'a pas remis les documents exigés par la Commune.

Les services de la Commune, accompagnées de son assistant à maîtrise d'ouvrage, ont procédé à l'analyse des huit candidatures lors de la séance de la commission d'aménagement du 31 mars 2023.

2.1 Analyse des candidatures

L'analyse des candidatures du groupement TERRESENS, du groupement BART, du groupement EIFFAGE, du groupement LEGENDRE IMMOBILIER ALPES, de la société LIVINX, de la société DUVAL DEVELOPPEMENT, de la société PRIAMS et de la société COGECO, a été présentée en séance devant les membres de la commission d'aménagement du 31 mars 2023.

Le nombre de candidats étant supérieur à 4, une sélection des candidatures sur la base des critères objectifs prévus à l'article 4.7.3 du règlement de la consultation a été réalisée.

Ainsi lors de la séance du 31 mars 2023, la commission d'aménagement a :

- 1) Admis les candidats suivants à présenter une offre :
 - Le groupement TERRESENS
 - La société DUVAL DEVELOPPEMENT
 - La société BART
 - Le groupement EIFFAGE
- 2) Rejetées les candidatures suivantes sur la base des critères objectifs fixés à l'article 4.7.3 du règlement de la consultation :
 - La société LIVINX
 - La société PRIAMS
 - La société COGECO
- 3) A déclaré la candidature du groupement LEGENDRE IMMOBILIER ALPES irrecevable.

3. PHASE OFFRE DE LA PROCEDURE

3.1 Remise des offres initiales

Les candidats admis à présenter une offre ont été invités par courrier à remettre une offre avant le lundi 11 septembre 2023 à 12h00.

Trois candidats ont déposé un dossier avant la date limite de réception des offres fixée dans le règlement de la consultation et confirmée par courrier envoyé aux candidats admis à présenter une offre, au lundi 11 septembre 2023 à 12h00 :

1 : Le groupement DUVAL DEVELOPPEMENT

2 : Le groupement BART

3 : Le groupement EIFFAGE

La société TERRESENS n'a pas remis d'offre.

Nombre de plis reçu électroniquement : 3

Nombre de plis reçu par voie postale : 0

Nombre de plis reçu après la date limite de remise des offres : 0

Trois plis ont donc été reçus et ont été analysés.

Le 11 septembre 2023 à 14h30, Monsieur le Maire a procédé à l'ouverture des offres déposées par le groupement DUVAL DEVELOPPEMENT, le groupement BART et le groupement EIFFAGE.

Les trois soumissionnaires qui ont déposé des offres ont respecté les modalités de présentation fixées dans le règlement de la consultation.

Lors de l'ouverture des plis « offres », Monsieur le Maire s'est assuré de la complétude des dossiers reçus. Il a vérifié si l'ensemble des documents demandés à l'article 4.8.1 du règlement de la consultation était présent.

Monsieur le Maire a constaté que les offres du groupement DUVAL DEVELOPPEMENT, du groupement EIFFAGE et du groupement BART étaient complètes. Le groupement BART a cependant remis un traité de concession commenté sans insérer directement dans le corps du texte ses propositions de dérogations/adaptions.

3.2 Analyse des offres initiales

Les services de la Commune, accompagnées de leur assistant à maîtrise d'ouvrage ont procédé à l'analyse des trois offres initiales.

L'analyse des offres du groupement BART, du groupement EIFFAGE et du groupement DUVAL DEVELOPPEMENT a été présentée en séance devant les membres de la commission d'aménagement du 11 octobre 2023.

Lors de la séance du 11 octobre 2023, la commission d'aménagement a proposé d'entrer en voie de négociation avec ces trois soumissionnaires afin que ces derniers puissent optimiser leur offre techniquement et financièrement et apporter des précisions sur celle-ci ainsi que sur engagements pris dans le cadre de celle-ci.

3.3 Négociations

Les trois groupements ont été convoqués par courrier en date du 27 septembre 2023 à participer à une séance de négociation le 13 octobre 2023 en Mairie des Contamines.

Le groupement DUVAL DEVELOPPEMENT, le groupement BART et le groupement EIFFAGE ont donc chacun été reçu individuellement, le 13 octobre 2023, en Mairie des Contamines par les services de la Commune et leur assistant à maîtrise d'ouvrage, pour une séance de négociation de 2h00 qui s'est déroulée comme suit : 30 min de présentation de l'offre et 1h30 de questions/réponses sur l'offre.

A l'issue de cette séance, le groupement EIFFAGE, le groupement DUVAL DEVELOPPEMENT et le groupement BART se sont vus communiquer une liste de questions par courrier en date du 19 octobre 2023 à laquelle ils devaient répondre avant le 27 octobre 2023 à 14h00. Le groupement BART a été invité à compléter son offre en produisant le projet de traité de concession amendé.

Le groupement DUVAL DEVELOPPEMENT, le groupement BART et le groupement EIFFAGE ont tous trois transmis leurs réponses dans le délai imparti. Le groupement BART a également été invité à remettre un projet de traité de concession amendé et non simplement commenté.

Par courrier en date du 9 novembre 2023, les trois groupements ont été invités à remettre une offre finale avant le 17 novembre 2023.

3.4 Remise des offres finales

Le groupement DUVAL DEVELOPPEMENT, le groupement BART et le groupement EIFFAGE ont tous les trois remis leur offre finale dans les délais impartis.

Les services de la Commune, accompagnés de leur assistant à maîtrise d'ouvrage, ont procédé à l'analyse des trois offres finales.

L'analyse des offres du groupement BART, du groupement EIFFAGE et du groupement DUVAL DEVELOPPEMENT a été présentée en séance devant les membres de la commission d'aménagement du 22 novembre 2023.

La commission d'aménagement, **au cours de cette séance**, a procédé à l'analyse des offres finales remises par le groupement DUVAL DEVELOPPEMENT, le groupement BART et le groupement EIFFAGE et rendu un avis sur ces offres finales.

Son analyse établie en liaison avec Monsieur le Maire, ses services et son assistant à maîtrise d'ouvrage, a été détaillée dans le rapport qui a été présenté, en séance, aux membres de la commission d'aménagement.

A l'issue de la présentation des offres finales reçues et après débat et analyse de ces offres, la commission d'aménagement a recommandé l'offre du groupement EIFFAGE dont elle a estimé qu'elle répondait au mieux aux critères de sélection prévus par le règlement de la consultation et a ainsi proposé d'engager un échange avec le groupement EIFFAGE pour mettre au point le traité de concession.

Au vu de l'avis de la commission d'aménagement, Monsieur le Maire a donc décidé d'engager un échange pour la mise au point du traité de concession avec le groupement EIFFAGE. Le groupement EIFFAGE a ainsi été invité par courrier en date du 24 novembre 2023 à participer à une réunion de négociation sur le contenu du traité de concession amendé en date du 29 novembre 2023.

3.5 Négociation sur les clauses du traité de concession avec le groupement Eiffage

Le groupement EIFFAGE, en présence de son conseil, a été reçu le 29 novembre 2023 au sein du cabinet du conseil de la Commune pour la mise au point du traité de concession.

A l'issue de cette réunion le groupement EIFFAGE a transmis une nouvelle version du traité de concession d'aménagement amendé par mail en date du 19 décembre 2023.

La Commune a pris position sur cette version amendée du traité qu'elle a communiquée au groupement Eiffage par mail en date du 5 janvier 2024.

A l'issue de ces échanges, une réunion de mise au point du traité a eu lieu par visioconférence en date du 5 janvier 2024.

Aux termes de ces échanges, le traité de concession ainsi modifié est apparu satisfaisant pour la Commune.

3.6 Proposition de désignation du groupement Eiffage en tant qu'attributaire du contrat de concession d'aménagement

Au vu du rapport d'analyse des offres finales qui restera annexé à la présente délibération, il est proposé au Conseil Municipal de s'approprier les termes du rapport.

Monsieur le Maire propose donc de retenir le groupement EIFFAGE et de lui confier le contrat de concession d'aménagement du nouveau centre village des Contamines-Montjoie.

III. CONCLUSION

Il appartient au Conseil Municipal de se prononcer sur cette proposition au vu du rapport de la Commission d'aménagement du 22 novembre 2023 présentant l'analyse des offres finales des trois candidats admis à présenter une offre.

Aussi,

Vu le code de l'urbanisme notamment les articles L.300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants,

Vu le code de la commande publique, notamment en sa troisième partie,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération par laquelle le Conseil municipal a approuvé le principe de la concession d'aménagement en date du 24 novembre 2022,

Vu le rapport d'analyse des candidatures du 31 mars 2023,

Vu le procès-verbal de la Commission d'Aménagement en date du 31 mars portant examen des candidatures et arrêtant la liste des entreprises admises à présenter une offre,

Vu le procès-verbal en date du 11 septembre 2023 portant ouverture des plis contenant les offres,

Vu le rapport d'analyse des offres initiales du 11 octobre 2023,

Vu le procès-verbal de la Commission d'Aménagement en date du 11 octobre 2023 portant rapport d'analyse des offres initiales et proposition d'entrer en voie de négociation avec les trois candidats,

Vu le rapport d'analyse des offres finales du 22 novembre 2023,

Vu le procès-verbal de la Commission d'Aménagement en date du 22 novembre 2023 portant rapport d'analyse des offres finales et avis de la Commission d'Aménagement.

Considérant que le Conseil municipal doit se prononcer sur la concession d'aménagement du nouveau centre village des Contamines-Montjoie.

Considérant que le groupement EIFFAGE a remis une offre satisfaisante et conforme aux exigences fixées dans les documents de la consultation et d'une manière générale, une offre conforme aux besoins de la Commune.

Considérant que sur la base des critères de jugement des offres fixés à l'article 4.8.5 du règlement de la consultation, le groupement EIFFAGE a obtenu **la note de 85,5 sur 100**. Son offre a été classée 1^{er}.

Considérant la qualité architecturale, urbanistique et paysagère du projet proposé et la qualité technique et financière de l'offre, et en application des critères mentionnés à l'article 4.8.5 du règlement de la consultation, Monsieur le Maire propose de retenir l'offre du groupement EIFFAGE, avec une participation financière de la Commune de 2.550.000 € HT sous la forme d'une participation en numéraire de 950.000 € HT et d'une dation en paiement des terrains de l'opération valorisés à 1.600.000 €.

Le conseil municipal après avoir délibéré, décide à la majorité:

Pour : 11	Contre : 1	Abstention :
------------------	-------------------	---------------------

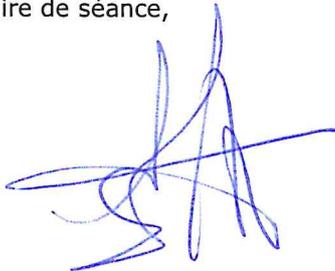
Article 1 : D'APPROUVER Le choix de Monsieur le Maire à signer le contrat de concession d'aménagement pour l'aménagement du nouveau centre village des Contamines-Montjoie avec le groupement EIFFAGE

Article 2 : D'APPROUVER l'économie générale du contrat de concession d'aménagement pour l'aménagement du nouveau centre village des Contamines-Montjoie et les documents qui y sont annexés.

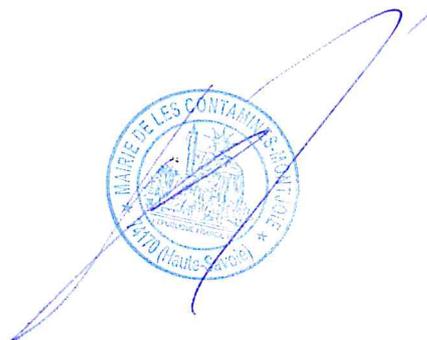
Article 3 : D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer le contrat de concession d'aménagement du nouveau centre village des Contamines-Montjoie

Article 4 : DE CHARGER Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération

En Mairie, le 11 janvier 2024
Le secrétaire de séance,



En Mairie, le 11 janvier 2024
Le Maire,
François BARBIER



Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme,
Affichée le
Acte certifié exécutoire le
Télétransmis en sous-préfecture le
Publié le