



**ZAC DU TREMILLE**  
**Concession d'aménagement**  
  
**PROPOSITION DE L'AUTORITE HABILITEE**  
**Article R.300-9 du Code de l'urbanisme**

Par une délibération n°114/2024 en date du 16 décembre 2024, le Conseil Municipal a décidé la création de la ZAC multisite du Trémillé.

La ZAC couvre une superficie totale de 7,64 ha environ sur les sites du centre-bourg, du Chesnot et de la Berthelotière.

Le portage de cette opération suppose des compétences et l'engagement de moyens importants.

Le Conseil Municipal, par une délibération n°030/2025 du 17 mars 2025, a donc décidé, en application de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, que l'aménagement et l'équipement de la ZAC seraient réalisés dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Pour rappel, la ZAC est dédiée essentiellement à l'habitat.

Programme prévisionnel : 274 logements de typologies variées répartis sur les trois secteurs de la ZAC.

Les équipements (à vocation publique) de viabilité propre à la ZAC seront à la charge de l'aménageur (voirie et place, stationnements sur le domaine public, cheminements, piétons/cycles, réseaux divers, espaces verts, dispositifs de régulation des eaux pluviales, etc.).

Le financement de l'opération est principalement assuré par la cession de terrains aménagés, le concessionnaire assumant une part significative du risque économique de l'opération.

Le bilan prévisionnel estimé en recettes et en dépenses est de de l'ordre de 8 à 9 M € HT, et la durée prévisionnelle du contrat de 12 ans.

Une consultation a été engagée pour la passation d'un contrat de concession pour l'aménagement de la ZAC, selon la procédure prévue par les articles L.300-4 et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, et le Code de la commande publique (en sa 3<sup>ème</sup> partie relative aux concessions).

La consultation a été organisée selon une procédure ouverte, avec dépôt simultané des dossiers de candidatures et d'offres.

Après les formalités de publication, 5 dossiers de candidatures ont été reçus par la Commune dans le délai imparti (12 mai 2025 à 12h00) et ont été déclarés recevables, des sociétés suivantes : VIABILIS, FONCIER CONSEIL, OCDL, BESNIER AMENAGEMENT, TERRE ET TOIT.

L'article R.300-9 du Code de l'urbanisme fait intervenir une commission pour formuler un avis sur les propositions remises par les candidats.

Après analyse et au vu de l'avis de la commission réunie en sa séance du 26 mai 2025 à 18h00, l'autorité concédante a décidé de retenir les trois candidats suivants pour la phase de remise des offres, par application des critères de sélection prévus dans le règlement de la consultation :

- VIABILIS, note provisoire dans l'attente des auditions : 72 à 82/100
- FONCIER CONSEIL : note provisoire 68 à 78/100
- SOCIETE OCDL : note provisoire 66 à 76/100.

Conformément au règlement de la consultation, Madame la Maire a engagé une phase de discussion avec les trois candidats.

Des auditions ont été prévues en mairie le 2 juin 2025 avec les représentants de chacun des candidats.

A l'issue des auditions, il a été demandé aux trois opérateurs de formuler leurs ultimes réponses et engagements pour le 17 juin 2025 (12h00) au plus tard.

L'article R.300-9 du Code de l'urbanisme dispose que le choix du concessionnaire est effectué par le Conseil Municipal, au vu de l'avis de la commission, et sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions.

Les critères énoncés dans le règlement de la consultation étaient les suivants :

1. Valeur technique des propositions (70%), dont :

- Pertinence, cohérence et qualité de la méthodologie, de la stratégie et des engagements contractuels proposées pour conduire l'opération /40
- Organisation proposée, moyens dédiés à l'opération, interface avec l'autorité concédante /30

2. Pertinence, cohérence et qualité de la proposition économique et financière : bilan prévisionnel estimatif indicatif échelonné dans le temps, rémunération de l'aménageur, prix d'acquisition et de vente des terrains (30%).

Madame le Maire, confirmant en cela l'avis rendu par la commission le 26 mai 2025, soit avant les auditions, propose de retenir la proposition de la société VIABILIS, selon le classement final suivant résultant du rapport d'analyse des offres :

	Valeur technique des propositions /70	Pertinence, cohérence et qualité de la proposition économique et financière /30	Note globale /100	Classement définitif
<b>VIABILIS</b>	58	22	80	<b>1</b>
<b>FONCIER CONSEIL</b>	49	22	71	<b>2</b>
<b>OCDL</b>	50	20	70	<b>3</b>
<b>BESNIER AMENAGEMENT</b>	40	15	55	<b>5</b>
<b>TERRE &amp; TOIT</b>	43	18	61	<b>4</b>

Synthétiquement, sur la valeur technique (critère n°1), le candidat a une très bonne compréhension des enjeux, sa proposition s'inscrit totalement dans les attentes programmatiques de la Commune, il propose une approche très qualitative (sur les plans architectural, de développement durable et de qualité de vie notamment). Il s'inscrit sans réserve dans le modèle contractuel proposé par la Commune. L'équipe proposée et l'approche partenariale avec la Commune sont très intéressants pour la Commune.

Il est relevé qu'il s'agit du seul candidat qui a accepté, à la fois, le programme de logement tel que figure au dossier (274 logements) et le projet de traité de concession tel qu'il était proposé par la Commune.

Sur le critère de la valeur financière (critère n°2), le bilan prévisionnel présenté par le candidat, d'un montant de 9,6 M€ HT en recettes et en dépenses, est cohérent et a été justifié lorsqu'il le fallait (prix d'acquisition du foncier, prix de cession des charges foncières, ...).

En dépenses, le candidat prévoit un montant de 1.367.507 € HT pour acquérir le foncier actuellement propriété de la Commune.

Le coût de revient estimé, d'un montant de 8.843 k € HT, inclut également les honoraires de l'aménageur pour la réalisation de ses différentes tâches (acquisition du foncier, commercialisation, suivi administratif et technique, etc.), à hauteur de 756 k€ HT.

Pour l'établissement du prévisionnel en recettes, l'aménageur a envisagé un prix de cession des lots libres sur la base d'une moyenne de 220 euros TTC/m<sup>2</sup>, 93 lots abordables commercialisés à 45.500 euros TTC environ, et un prix de 100 € HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs et intermédiaires.

Au final, la société VIABILIS escompte un résultat opérationnel de 746 k€, constitutif de la rémunération de l'aménageur.

En cas de bonus d'exploitation par rapport à ces prévisions, le candidat propose un partage à 50/50 avec la commune de BRETEIL.

Madame le Maire propose au Conseil Municipal de retenir la société VIABILIS en qualité de concessionnaire de la ZAC multisite du Trémillé.

Fait à BRETEIL le 30 juin 2025

La Maire  
Isabelle OZOUX

