



**N° 8**

**Objet : Déclaration sans suite de la consultation menée par le Syndicat Mixte Landes Océanes en vue de la désignation du concessionnaire de la concession d'aménagement de la ZAC du Sparben**

Le 19 Décembre 2022,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni au Conseil départemental, Salle Henri Lavielle à Mont-de-Marsan, sous la présidence de M. Xavier FORTINON.

Assistaient à cette réunion :

**Pour le Département des Landes :**

- M. Xavier FORTINON
- M. Cyril GAYSSOT

**Pour la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud :**

- M. Pierre FROUSTEY
- M. Jean-Claude DAULOUEDE

Avaient donné procuration :

- M. Jean-Luc DELPUECH à M. Cyril GAYSSOT
- M. Didier GAUGEACQ à M. Xavier FORTINON
- M. Louis GALDOS à M. Pierre FROUSTEY

Étaient excusés :

- M. Henri BEDAT
- Mme Sandra TOLLIS
- M. Jean-Marc LESPAGE
- M. Alain CAUNEGRE

Étaient également présents :

- M. Xavier VILAMITJANA, Responsable du Service Aménagement à la SATEL
- Pour le Conseil départemental :
  - M. François RAMBEAU et M. Nicolas BRUNIER et, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...



## **Le Comité Syndical,**

VU les statuts en vigueur du Syndicat Mixte,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300-4 et R. 300-4 à R. 300-9,

VU l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et notamment l'article 22-II,

VU le décret n° 2016-86 du 1<sup>er</sup> février 2016 relatif aux contrats de concession,

VU l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et notamment les articles 4, 5 et 23,

VU la délibération n° 1 du Comité Syndical du 13 juillet 2018 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Sparben,

VU la délibération n° 2 du Comité Syndical du 13 juillet 2018 par laquelle le Comité Syndical a décidé :

- d'approuver le principe de la réalisation de la ZAC du Sparben sous la forme d'un contrat mixte qualifié de concession d'aménagement composé d'une concession d'aménagement et d'un marché public de travaux pour la réalisation des équipements golffiques, étant précisé que l'objet principal de ce contrat est la conclusion d'une concession d'aménagement,
- de procéder, pour l'attribution dudit contrat à une procédure de publicité et de mise en concurrence conformément aux dispositions du code de l'urbanisme applicables pour les concessions d'aménagement transférant un risque économique et dépassant le seuil européen applicable aux concessions de travaux (5 548 000 €),
- de préciser les modalités suivantes de la procédure de passation dudit contrat de concession d'aménagement :
  - déroulement en deux phases : une phase de sélection des candidats et une phase de sélection des offres
  - limitation du nombre de candidats admis à présenter une offre : minimum trois, maximum cinq,
  - délégation au Président du Syndicat Mixte concernant l'organisation de cette procédure et notamment la vérification des conditions de participation des candidats et d'examen des candidatures, ainsi que la fixation de la liste des candidats admis à remettre une offre,
  - désignation du Président du Syndicat Mixte comme étant la personne habilitée à mener, au vu notamment de l'avis émis par la Commission d'aménagement du Syndicat Mixte Landes Océanes, les négociations avec un ou plusieurs soumissionnaires ayant remis une proposition et à signer, après le choix du Comité Syndical portant sur l'attributaire, le contrat de concession d'aménagement à intervenir.

CONSIDERANT qu'à la date de réception des candidatures fixée le 22 février 2019, deux dossiers de candidatures ont été reçus dans les délais impartis, à savoir :

- SARL ALDIM (groupe Robert Alday)
- Groupement SNC FONCIER CONSEIL / SNC FONCIER CONSEIL Aquitaine / SA CLAIRSIENNE



CONSIDERANT que la phase suivante de sélection des offres n'a pas été engagée,

VU la délibération n° 1 du 1<sup>er</sup> juillet 2019 par laquelle le Comité Syndical a décidé de prendre acte du retrait des différents dossiers de demandes d'autorisations administratives, et notamment du dossier de demande d'autorisation environnementale pour la réalisation de la ZAC du Sparben afin d'y apporter les compléments sollicités par l'Autorité Environnementale, le Conseil National pour la Protection de la Nature et les services de l'Etat nécessaires en vue d'un nouveau dépôt auprès des services de l'Etat compétents,

CONSIDERANT que, depuis les avis rendus, d'une part, par l'Autorité environnementale et le Conseil national pour la protection de la nature et, d'autre part, par le jury citoyen, qui s'est prononcé favorablement à 74 % sur l'opportunité du projet, et qui, parmi ceux-ci, ont émis, à 35 %, le souhait d'un redimensionnement du projet en matière de parcours golifiques et de résidence de tourisme, des modifications ont été apportées aux composantes du dossier programme, tel qu'annoncé dans les documents de la consultation mis à disposition des candidats à la désignation du concessionnaire de la concession d'aménagement de la ZAC du Sparben, soit :

- la nouvelle dénomination de cette opération d'aménagement comme suit : « Zone d'aménagement concerté Lo Sparben – ZAC Lo Sparben »,
- la modification du périmètre de zone d'aménagement concerté, afin de prendre en compte l'emprise foncière de 2 678 m<sup>2</sup> à l'Ouest du projet pour l'implantation d'un foyer ADAPEI de 24 logements inclusifs auprès des personnes en situation de handicap, soit une superficie totale est de 238 ha 23a 31ca,
- l'augmentation du nombre de logements au sein de la ZAC Lo Sparben à 520 logements, insérés dans le quartier résidentiel dénommé « Bien-vivre Lo Sparben », la majorité de ces logements ayant une vocation sociale : soit 60 % de la totalité des logements correspondant à 312 logements répartis, pour moitié, en offre locative sociale, et pour l'autre moitié, en offre de logements dits en accession sociale à la propriété par l'intermédiaire du bail réel et solidaire (BRS) afin de lutter contre la spéculation foncière.
- la modification du programme global prévisionnel des constructions de la ZAC comme suit :
  - Programme immobilier touristique : suppression de la Résidence de tourisme 4 étoiles sur une aire de 5,3 ha et réalisation en lieu et place de 22 lots à bâtir et de 47 maisons jumelées, sur une aire de 4,81 ha répartis comme suit :
    - Terrain de 800 m<sup>2</sup> : 13 lots
    - Terrain de 1 000 m<sup>2</sup> : 5 lots
    - Terrain de 1 200 m<sup>2</sup> : 4 lots
    - Terrains entre 200 et 350 m<sup>2</sup> : 47 maisons jumelées

Le reste du programme immobilier touristique est modifié comme suit afin de préserver les zones humides existantes :

- Villas bord de golf sur une aire de 28,3 ha : 185 lots de 600 à 1 200 m<sup>2</sup> disponibles, soit 17.4 ha cessibles répartis comme suit :
  - Terrain de 600 m<sup>2</sup> : 23 lots
  - Terrain de 800 m<sup>2</sup> : 50 lots
  - Terrain de 1 000 m<sup>2</sup> : 81 lots
  - Terrain de 1 200 m<sup>2</sup> : 31 lots
- Modifications du programme immobilier résidentiel comme suit :

520 logements répartis sur 18,45 ha :

- 60 parcelles à bâtir en lots libres de 600 m<sup>2</sup> et 18 logements en bail réel et solidaire (8 670 m<sup>2</sup> de surface de plancher)



- Quartier résidentiel Ouest : 28 logements en bail réel et solidaire et 30 logements en locatif social (7 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
  - Centre quartier résidentiel : 36 logements en bail réel et solidaire et 126 logements en locatif social (10 990 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
  - Centre quartier résidentiel/place : 120 logements petits collectifs en accession libre et 50 logements en bail réel et solidaire (11 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- l'introduction de deux phases d'aménagements successives, qui feront l'objet de deux dépôts de dossiers administratifs distincts, comme suit :
- Phase 1 : réalisation de l'ensemble du programme global prévisionnel des constructions, tel qu'il est modifié par la présente délibération, excluant notamment le parcours golfique de championnat 18 trous, sur une surface totale d'environ 171 hectares,
  - Phase 2 : réalisation du parcours golfique de championnat 18 trous sur une surface totale d'environ 67 hectares.

CONSIDERANT, compte tenu que des composantes du projet sur la base duquel a été engagée la consultation en 2018 ont évolué et qu'un délai de quatre ans s'est également écoulé depuis la remise des candidatures afin de procéder aux études complémentaires dans le contexte de la crise sanitaire, que les conditions de la mise en concurrence initiale sont ainsi modifiées et qu'il y a lieu de déclarer sans suite pour motif d'intérêt général la consultation lancée par le Syndicat Mixte Landes Océanes en 2018 en vue de la désignation du concessionnaire de la concession d'aménagement de la ZAC du Sparben,

VU la délibération du Comité Syndical de ce jour portant, d'une part, approbation de la nouvelle dénomination de la ZAC Lo Sparben et du phasage de l'opération d'aménagement et, d'autre part, modification de son périmètre et du programme global prévisionnel des constructions, et enfin précisant que les dossiers de demandes d'autorisations administratives pour les phases 1 et 2 feront l'objet de dépôt distinct,

VU le dossier programme de la consultation en vue de la désignation du concessionnaire de la concession d'aménagement de la ZAC du Sparben, comprenant l'avis de concession rédigé selon le modèle européen de la Directive 2014/23/UE et le règlement de la consultation, ensemble les avis de publicité de la consultation au JOUE, sur la plateforme de dématérialisation du Syndicat Mixte ainsi que sur MarchésOnline, et dans le journal « Le Moniteur », respectivement les 21 septembre, 25 septembre et 5 octobre 2018,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

#### D E C I D E :

- d'autoriser le Président du Syndicat Mixte à déclarer sans suite la consultation d'aménageurs dont le lancement et les modalités ont été approuvés par la délibération susvisée du Comité Syndical du 13 juillet 2018, aux motifs d'intérêt général que des composantes du projet de la ZAC sur la base duquel a été engagée la consultation susvisée en 2018 ont évolué, étant précisé qu'un délai de quatre ans s'est de plus écoulé depuis la remise des candidatures et qu'en conséquence les conditions de la mise en concurrence initiale sont ainsi modifiées,
- de préciser qu'aucune indemnisation n'est à verser aux candidats ayant déposé leur candidature, conformément à l'article 12 du règlement de la consultation susvisée de la consultation d'aménageurs,

Envoyé en préfecture le 16/02/2023

Reçu en préfecture le 16/02/2023

Affiché/Publié le 16/02/2023

ID : 040-254003007-20221219-LOC\_DL8\_191222-DE



- d'autoriser le Président du Syndicat Mixte à en informer les candidats retenus à l'issue de la phase de sélection des candidatures,
- et de se prononcer favorablement sur le lancement d'une nouvelle consultation en vue de la désignation d'un concessionnaire de la ZAC Lo Sparben, dont les modalités seront précisées lors d'un prochain Comité Syndical.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON