



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

- - - -

74240

- - -

2026.8

**Opération  
d'aménagement  
urbain multi-sites  
« Les Feux Follets  
– Libération » :  
désignation du  
titulaire de la  
concession  
d'aménagement  
et approbation  
du traité de  
concession  
d'aménagement**

### L'AN DEUX MIL VINGT SIX, LE VINGT SIX JANVIER

Le Conseil municipal de la commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie – annexe Pavillon Stéphane Hessel, sous la présidence de Monsieur Antoine BLOUIN, Maire.

**Date de convocation du Conseil municipal :** 20 janvier 2026

**Nombre de conseillers municipaux en exercice :** 33

**Nombre de conseillers municipaux présents :** 22

**Etaient présents :** Monsieur BLOUIN, Maire, Mesdames et Messieurs BOSLAND – VINCENT – CROISIER – PASSAQUAY – ANCHISI – FIGUIÈRE – MAITRE – SIMON – CURTIL – PIGNY A. – PIGNY R. – FOURNIER – CORNEC – CHARPENTIER-LOMBARD – CHAPPEL – BARBOTIN – PRADAS – ABDALLAH – DEGUIN – RUIZ – GHERSIN

**Etaient absents représentés :** Procuration de Denis JUGET à Nadège ANCHISI, Françoise MAGDELAINE à Odette MAITRE,

**Etaient absents excusés :** Mesdames et Messieurs Josiane PIERRE, Elodie KAMANDA, Guy PATRIS, Catherine SIMULA, Françoise MULLER, Yannick LE PRIOL, Daniel FAVARIO, Florence CLERICI, Anne FAVRELLE

**Secrétaire de séance :** Jean-Guy FOURNIER

### I. Contexte

La commune entend mener une opération d'aménagement urbain ambitieuse sur deux sites qui s'articulent autour d'un axe central de la collectivité : les rues de la Libération et de la Paix.

Le premier site, dénommé « Les Feux Follets », comprend actuellement une copropriété de 199 logements et des terrains contigus sur lesquels sont implantés plusieurs équipements publics dont la crèche et l'épicerie sociale. L'état très dégradé de la copropriété implique son recyclage total et une maîtrise de l'ensemble des lots, d'où l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

Le second site, dénommé « Libération », est actuellement à l'état de friche urbaine. Ces terrains accueilleraient anciennement une école de musique et un réseau d'assistants maternels.

Ces deux tènements accueilleront des immeubles d'habitation, représentant environ 250 à 300 logements, dont des logements sociaux. Une crèche et une maison d'assistants maternels, prévus sur une partie des pieds d'immeubles, complètent le programme d'aménagement.

La commune de Gaillard entend confier la réalisation de cette opération d'aménagement à un concessionnaire, conformément aux dispositions prévues par le code de la commande publique et le code de l'urbanisme.

### II. Objectifs poursuivis par la commune de Gaillard

La concession d'aménagement a pour objet la réalisation de l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération », en visant les objectifs suivants :

- Lutte contre l'habitat dégradé et amélioration de la sécurité publique ;

- Renouvellement du parc résidentiel avec création de logements plus grands, diversifiés et adaptés aux besoins de la population ;
- Création de logements sociaux ;
- Renouvellement urbain autour de l'axe urbain structurant rue de la Paix / Libération ;
- Dynamisation de cet axe structurant en effaçant les ruptures urbaines ;
- Renforcement de la mixité fonctionnelle avec la réalisation de nouveaux locaux pour accueillir la crèche et une Maison d'Assistants Maternels (MAM), tout en favorisant le développement du quartier ;
- Amélioration de la sécurité publique en supprimant une poche de délinquance ;
- Suppression de passoires énergétiques par la construction de logements neufs répondant aux nouvelles normes en vigueur.

### III. Déroulement de la procédure de passation

Par une délibération n°2025.42 du 31 mars 2025, le Conseil municipal a approuvé le recours à une concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération ».

Par une délibération n°2025.43 du 31 mars 2025, le Conseil municipal a désigné les membres de la commission de concession *ad hoc* prévue à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme. Monsieur le Maire a également été désigné comme la personne habilitée à engager les discussions et à signer le traité de concession.

La procédure de consultation est dite « formalisée », organisée sous la forme « restreinte », conformément aux dispositions des articles R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il s'agit d'une concession d'aménagement pour laquelle le concessionnaire assume un risque économique.

#### Avis de publicité

L'avis d'appel à la concurrence a été envoyé à la publication le 02 avril 2025 et publié sur le profil d'acheteur AWS (plateforme électronique), au JOUE et au BOAMP. Il a également été envoyé à la publication au MONITEUR DES TRAVAUX PUBLICS le 04 avril 2025.

#### Déroulement de la phase candidature

Les candidats intéressés devaient remettre leur candidature avant le 05 mai 2025 à 17h00. Au total, sept plis ont été remis par les candidats suivants :

- TERACTEM
- FAUBOURG AMENAGEMENT / Groupe IDEC
- BOUYGUES IMMOBILIER UrbanEra
- CDC HABITAT
- SAEM TERRITOIRES 38
- NEOSENS
- VILLES ET PROJETS

La commission *ad hoc* s'est réunie le 27 mai 2025 en vue de donner son avis sur la sélection des candidatures. Une candidature a été écartée pour incomplétude. Après examen des capacités financières et économiques, des aptitudes professionnelles et des capacités techniques des candidats restants, la commission a donné un avis favorable pour l'admission de cinq candidats à présenter une offre. Sur la base de cet avis, la commission a admis les cinq candidats à présenter une offre et ceux-ci ont été invités à soumissionner sur le profil d'acheteur AWS le 04 juin 2025.

### Déroulement de la phase offre et négociations

La date de remise des offres initiales était initialement fixée au 05 septembre 2025 à 17h00. Elle a été ensuite reportée au 19 septembre 2025 à 17h00. Deux candidats ont ensuite remis une offre initiale : TERACTION et BOUYGUES IMMOBILIER UrbanEra.

La commission de concession *ad hoc* s'est réunie le 15 octobre 2025 en vue de donner son avis sur les offres initiales reçues. Elle a émis un avis favorable à l'engagement des négociations avec les deux candidats restants.

- Par un premier courrier du 22 octobre 2025, la commune de Gaillard a invité les candidats à une première réunion de négociation le 05 novembre 2025 ;
- Par un deuxième courrier du 06 novembre 2025, la commune de Gaillard a invité les deux candidats à une deuxième réunion de négociation le 19 novembre 2025 ;
- Par un troisième courrier du 20 novembre 2025, la commune de Gaillard a invité les deux candidats à une troisième et dernière réunion de négociation le 26 novembre 2025.

A l'issue de cette phase, les candidats ont été invités à remettre une offre finale avant le 03 décembre 2025 à 17h00. Les candidats ont été informés de cette échéance le 30 septembre 2025.

Les deux offres finales ont été analysées au regard des critères d'attribution, conformément au règlement de la consultation, portant sur les aspects suivants :

- **1. Economie de projet** (noté sur 20 pondéré à 40 %) ;
- **2. Qualité du projet d'aménagement** (noté sur 20 pondéré à 30 %) ;
- **3. Modalités juridiques et planning** (noté sur 20 pondéré à 10 %) ;
- **4. Relogement** (noté sur 20 pondéré à 10 %) ;
- **5. Gouvernance de projet** (noté sur 20 pondéré à 10 %).

La commission de concession *ad hoc*, réunie le 16 décembre 2025, a procédé à l'examen des offres finales, à leur classement et a émis un avis motivé. Elle propose de retenir l'offre du candidat TERACTION pour l'attribution de la concession d'aménagement.

### IV. Programme des travaux et des équipements publics

Le candidat TERACTION prévoit la réalisation de 18 689 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, comprenant des logements dont une partie de logements sociaux, une crèche et une MAM. La crèche sera livrée entièrement achevée alors que la MAM sera livrée en coque brute. La réalisation de ce programme implique la démolition des bâtiments de la copropriété existante « Les Feux Follets » ainsi que des équipements publics attenants.

Pour l'accomplissement de sa mission, le candidat TERACTION prévoit la réalisation de l'opération d'aménagement selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions et équipements, purgées de tout recours et retrait : 13 mois suite à la signature du traité de concession d'aménagement ;
- Démarrage des constructions sur le site « Libération » : 14 mois suite à la signature du traité de concession d'aménagement ;
- Démarrage de la première phase de démolition sur le site « Les Feux Follets » : 33 mois suite à la signature du traité de concession d'aménagement ;
- Démarrage des constructions sur le site « Les Feux Follets » : 35 mois suite à la signature du traité de concession d'aménagement.

### V. Caractéristiques du traité de concession et bilan prévisionnel de l'opération

Le traité qu'il est proposé de conclure avec le candidat TERACTION porte sur une concession d'aménagement pour une durée de 6 ans à compter de sa date de prise d'effet.

La société TERACTION aura pour mission de :

- Maîtriser et gérer le foncier de l'opération d'aménagement (y compris les acquisitions par expropriation, le relogement des occupants, l'indemnisation des bénéficiaires de droits et la sécurisation des biens en conséquence) ;
- Réaliser toutes les études nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement (aménager les sols, démolir les bâtiments existants, réaliser les travaux d'équipement publics et des terrains, etc.)
- Accomplir l'ensemble des démarches administratives nécessaires (élaborer ou faire élaborer les dossiers préalables aux autorisations nécessaires, respecter la réglementation, réaliser toutes démarches judiciaires nécessaires, etc.) ;
- Assurer la commercialisation de l'opération d'aménagement (définition des modalités de valorisation des terrains, cession, location, concession des terrains aménagés, etc.) ;
- Fournir les documents nécessaires au contrôle technique, comptable et financier exercé par le concédant (bilan prévisionnel des activités, plan de trésorerie, suivi des acquisitions/cessions, suivi des contrats, documents de gestion, etc.) ;
- Assurer la conduite générale de l'opération d'aménagement (respect des prescriptions réglementaires, recherche de subventions, coordination des intervenants, suivi et contrôle technique et financier, communication, concertation, gestion administrative et comptable, toutes tâches indispensables à l'achèvement de l'opération, etc.).

Le montant global des dépenses du bilan prévisionnel est évalué à 19 762 972 € HT par le candidat :

Dépenses prévisionnelles	Recettes prévisionnelles
<b>Etudes :</b> 520 000 € HT	<b>Vente de charges foncières :</b> 16 027 815 € HT
<b>Acquisition de foncier :</b> 15 131 940 € HT	<b>Vente d'équipements publics à la commune de Gaillard :</b> 2 850 000 € HT
<b>Travaux d'équipements publics :</b> 2 214 450 € HT	<b>Participation financière de la commune de Gaillard :</b> 385 000 € HT
<b>Honoraires techniques :</b> 139 000 € HT	<b>Apport en nature de la commune de Gaillard :</b> 500 000 € HT
<b>Frais financiers :</b> 367 582 € HT	-/-
<b>Rémunération de l'aménageur :</b> 1 140 000 € HT	-/-
<b>Autres honoraires et études de tiers :</b> 105 000 € HT	-/-
<b>Frais divers :</b> 145 000 € HT	-/-
<b>Total : 19 762 972 € HT</b>	<b>Total : 19 762 815 € HT</b>

En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation de la commune de Gaillard à l'opération d'aménagement est détaillé comme il suit :

- 385 000 € HT au titre de la participation communale à l'équilibre de l'opération d'aménagement ;

- 2 442 000 € HT au titre de l'acquisition de la crèche sur le secteur LIB ;
- 408 000 € HT au titre de l'acquisition de la MAM sur le secteur LFF ;
- 500 000 € HT au titre de l'apport en nature au candidat TERACTION d'une partie des lots de copropriété « Les Feux Follets » ;
- 0 € au titre du différentiel entre la valeur des immeubles acquis et leur prix de cession ;

En cas de boni de l'opération, il sera partagé à 50 % pour le candidat TERACTION et 50 % pour la commune de Gaillard.

Les pénalités seront appliquées sans mise en demeure préalable ; Elles n'ont pas de caractère libératoire et seront appliquées sans préjudice des recours du concédant en cas d'insuffisance du montant des pénalités pour le dédommager des conséquences du retard. Elles ne sont pas plafonnées. Les pénalités sont toutes cumulables.

Au vu de l'avis de la commission *ad hoc* et du rapport d'analyse des offres finales mis à disposition des élus, il est demandé au conseil municipal de Gaillard d'approuver le choix du candidat TERACTION en tant que concessionnaire d'aménagement et d'autoriser monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement, après la phase de mise au point de ce document.

Il est également demandé au conseil municipal de Gaillard d'approuver le traité de concession ainsi que ses annexes, dont les principales caractéristiques sont décrites ci-dessus.

**VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2121-29 et L.2122-21 ;

**VU** le Code de la commande publique et notamment les articles L.1121-1 et suivants relatifs aux contrats de concession, les articles L.3000-1 et suivants et R.3111-1 et suivants relatifs aux concessions ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles R.300-4 et suivants s'agissant de la procédure relative aux concessions d'aménagement transférant un risque économique ;

**VU** la délibération du Conseil municipal N° 2025.42 en date du 31/03/2025 approuvant le lancement de la procédure de consultation ;

**VU** la délibération du Conseil municipal N°2025.43 en date du 31/03/2025 désignant les membres de la commission prévue à l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme et Monsieur le Maire comme la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention ;

**VU** le dossier de consultation des entreprises, et notamment le document programme ;

**VU** le rapport d'analyse des offres finales ;

**VU** l'avis de la commission réunie le 16 décembre 2025.

**CONSIDÉRANT** que la procédure de consultation a été conduite dans le respect des règles de publicité, de mise en concurrence et de transparence du Code de l'urbanisme et du Code de la commande publique ;

**CONSIDÉRANT** que sept candidatures ont été reçues le 05 mai 2025, que cinq candidats ont été admis à déposer une offre ;

**CONSIDÉRANT** que les deux candidats qui ont remis des offres initiales ont été admis à la négociation ;

**CONSIDÉRANT** que la commission a proposé de retenir l'offre du candidat TERACTION, en application des critères mentionnés dans le règlement de la consultation ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**  
**après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**Article 1 :** **DESIGNE** la société TERACTION en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets - Libération » ;

**Article 2 :** **APPROUVE** le traité de concession d'aménagement et ses annexes, établis pour une durée de 6 ans ;

**Article 3 :** **AUTORISE** Monsieur le Maire à procéder à la mise au point du contrat puis à signer le traité de concession d'aménagement ;

**Article 4 :** **APPROUVE** le versement de la participation de la commune de Gaillard comme suit :

- 385 000 € HT au titre de la participation communale à l'équilibre de l'opération d'aménagement ;
- 2 442 000 € HT au titre de l'acquisition de la crèche sur le secteur Libération ;
- 408 000 € HT au titre de l'acquisition de la maison d'assistants maternels sur le secteur Les Feux Follets ;
- 500 000 € HT au titre de l'apport en nature par la société TERACTION d'une partie des lots de copropriété « Les Feux Follets » ;
- en précisant qu'il n'y aura pas de versement au titre du différentiel entre la valeur des immeubles acquis et leur prix de cession.

**Article 5 :** La présente délibération peut, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble, 2 place de Verdun, BP 1135 - 38022 Grenoble Cedex - Tél : 04 76 42 90 00 Courriel : [greffe.ta-grenoble@juradm.fr](mailto:greffe.ta-grenoble@juradm.fr) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

**FAIT et DELIBERE EN MAIRIE**, les jours, mois et an que dessus  
Au registre sont les signatures  
Pour copie conforme

Le Maire,  
Antoine BLOUIN



Le Secrétaire de séance,  
Jean-Guy FOURNIER

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Jean-Guy Fournier', written over a faint, illegible stamp or background.

Délibération devenue exécutoire compte tenu :

- de sa réception en Sous-préfecture le :

27/01/2026

- de sa mise en ligne le :

27/01/2026