



CONSEIL MUNICIPAL

PROCÈS-VERBAL

DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JANVIER 2026

qui s'est tenu à 18h30 au Pavillon Stéphane Hessel

HÔTEL DE VILLE
Cours de la République
BP 36 - 74240 Gaillard

Direction générale des services
Nathalie PUVILLAND : responsable du secrétariat général
04 50 39 67 05 - secretariat.general@gaillard.fr



VILLE DE
GAILLARD

    gaillard.fr

Commune de GAILLARD - 74240
PROCÈS-VERBAL du
CONSEIL MUNICIPAL du LUNDI 26 JANVIER 2026 à 18h30

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 (arrivée à 18 h 35) – PASSAQUAY – ANCHISI – FIGUIÈRE (arrivé à 18 h 33) – 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

ORDRE DU JOUR

1) Appel et désignation d'un secrétaire de séance	3
2) Approbation du procès-verbal de la séance du 15 décembre 2025.....	3
3) Compte rendu des décisions du maire prises dans le cadre des délégations du Conseil municipal.....	3
RESSOURCES HUMAINES	3
4) Contrat d'assurance des risques statutaires 2027-2030 et convention de participation prévoyance 2027-2032.....	3
5) Modification du tableau des emplois.....	5
ACTION SOCIALE	5
6) Avenants « Bonus territoire » aux conventions d'objectifs et de financement pour le centre de la petite enfance	5
7) Mise à jour des règlements du lieu d'accueil enfant-parent (LAEP) et du relais petite enfance (RPE).....	6
URBANISME	6
8) Achat d'un studio lot n° 38 et de sa cave n° 193 dans la copropriété « Les Feux Follets » 18 rue de la Paix	6
9) Achat d'un studio lot n° 101 et de sa cave n° 243 dans la copropriété « Les Feux Follets » 18 rue de la Paix	7
10) Achat d'un studio lot n° 117 et de sa cave n° 211 dans la copropriété « Les Feux Follets » 18 rue de la Paix	8

11) Opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » : désignation du titulaire de la concession d'aménagement et approbation du traité de concession aménagement..... 8

1) Appel et désignation d'un secrétaire de séance

Après avoir constaté que le quorum était atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance à 18h30 et invite l'assemblée à désigner un secrétaire de séance.

Monsieur Jean-Guy FOURNIER propose sa candidature. Celle-ci est approuvée à l'unanimité.

2) Approbation du procès-verbal de la séance du 15 décembre 2025

Ne faisant l'objet d'aucune remarque, ce procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

3) Compte rendu des décisions du maire prises dans le cadre des délégations du Conseil municipal

N° de la décision	Date	Service émetteur	OBJET
2025.174	12/12/2025	Services techniques	Reprise complexe d'étanchéité terrasse logement communal - Montant 7499,62 € TTC
2025.175	12/12/2025	Services techniques	Remplacement horloge mère Carillon ELS - Montant 7368 € TTC
2025.176	15/12/2025	EJPV	Tarifs séjours Saint-Raphael 2026 -
2026.1	05/01/2026	Services techniques	Vidage de poubelles et ramassage de détritux secteur Porte de France par l'Association Trait d'Union - Montant 11543,48 € TTC
2026.2	05/01/2026	Services techniques	Parc Kamouraska déplacement coffret basse tension - Montant 6107,56 € TTC
2026.3	08/01/2026	Services techniques	Location balayeuse - Montant 11040 € TTC
2026.4	09/01/2026	Direction Générale	RGDP protection des données et mission DPO externalisé - Montant 28 800 € TTC
2026.5	09/01/2026	Services techniques	Dépose de la décoration de Noel - Montant 6181,57 € TTC
2026.6	12/01/2026	Finances	Tarifs municipaux 2026 -
2026.7	16/01/2026	Direction Générale	Contrat entretien défibrillateurs sur 5 ans - Montant 10500 € TTC
2026.8	16/01/2026	Direction Générale	Assistance à mise en concurrence contrats assurance - Montant 3600 € TTC
2026.9	16/01/2026	Service informatique	Projet pointage horaire activités scolaires et périscolaire Sté ARPEGE - Montant 5995 € TTC
2026.10	16/01/2026	Culture sport vie associative	Achat spectacle "Ô" 26 et 27 janvier 2027 à ELS - Montant 4003 € TTC
2026.11	19/01/2026	Culture sport vie associative	Achat spectacle "Jérôme Commandeur" 21 janvier 2027 à ELS - Montant 16352,50 € TTC
2026.12	19/01/2026	Culture sport vie associative	Avenant au contrat droit exploitation spectacle Booder -

RESSOURCES HUMAINES

4) Contrat d'assurance des risques statutaires 2027-2030 et convention de participation prévoyance 2027-2032

Rapporteur : Jean-Paul BOSLAND

Référente : Justine PAGET

Le Maire expose :

- L'opportunité pour la collectivité de pouvoir souscrire un ou plusieurs contrats d'assurance statutaire garantissant une partie des frais laissés à sa charge, en vertu de l'application des textes régissant le statut de ses agents ;
- L'opportunité pour la collectivité de faire bénéficier ses agents d'une participation financière à leur protection sociale complémentaire dans le cadre d'une convention de participation pour le risque « Prévoyance » ;
- L'opportunité de confier au Centre de gestion le soin d'organiser une procédure de mise en concurrence ;
- Que le Centre de gestion peut souscrire de tels contrats pour son compte, si les conditions obtenues donnent satisfaction à la collectivité.

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

Article 1 : **DECIDE** de lancer une procédure de marché public, en vue, le cas échéant, de souscrire pour son compte des contrats d'assurances auprès d'une entreprise d'assurance agréée, cette démarche pouvant être entreprise par plusieurs collectivités locales intéressées.

Pour le contrat groupe risques statutaires :

Ces contrats devront couvrir tout ou partie des risques suivants :

- Agents affiliés à la CNRACL : décès, congé pour invalidité temporaire imputable au service, maladie ordinaire et temps partiel pour raison thérapeutique sans lien avec un arrêt préalable, longue maladie et maladie de longue durée, maternité, paternité et accueil de l'enfant, temps partiel pour raison thérapeutique consécutif à un arrêt, mise en disponibilité d'office, infirmité de guerre, allocation d'invalidité temporaire ;
- Agents affiliés IRCANTEC : congé pour invalidité imputable au service, maladie ordinaire, grave maladie, maternité, paternité et accueil de l'enfant ;

Ces contrats devront également avoir les caractéristiques suivantes :

- Durée du contrat : 4 ans, à effet au 1er janvier 2027.
- Régime du contrat : capitalisation.

Pour la convention de participation prévoyance :

Cette convention devra couvrir tout ou partie des risques suivants :

- Incapacité, invalidité, décès, minoration de retraite, rente éducation

Cette convention devra également avoir les caractéristiques suivantes :

- Durée de la convention : 6 ans, à effet au 1er janvier 2027.
- Régime du contrat : capitalisation.

Article 2 : **PREND ACTE** que son adhésion à ces conventions n'interviendra qu'à l'issue de la procédure menée par le CDG74 par délibération et après convention avec le CDG74, étant précisé qu'après avoir pris connaissance des tarifs et garanties proposés, la collectivité aura la faculté de ne pas signer la convention de participation souscrite par le CDG74.

Article 3 : **AUTORISE** Monsieur le Maire ou un adjoint délégué à signer tout document, toute pièce administrative s'y rapportant, et plus généralement à faire le nécessaire pour la bonne conclusion du dossier.

5) **Modification du tableau des emplois**

Rapporteur : Jean-Paul BOSLAND

Référente : Justine PAGET

Afin d'actualiser le tableau des emplois aux besoins de la collectivité, il est nécessaire de procéder à un ajustement.

L'un des trois postes de coordinateur des actions péri- et extra scolaires sera vacant pour cause de départ en retraite à compter du 1^{er} février 2026. Ce poste est actuellement ouvert sur le cadre d'emplois des Educateurs territoriaux des activités physiques et sportives (ETAPS) en catégorie B. Afin de procéder au remplacement de l'agent et d'être au plus proche de la filière recherchée, il est proposé de modifier les cadres d'emplois sur lesquels le poste est ouvert.

Il est proposé aux membres du Conseil municipal d'acter les modifications suivantes :

- A compter du 1^{er} février 2026, ouverture du poste de coordinateur des actions péri-éducatives au cadre d'emplois des Animateurs (catégorie B) et au cadre d'emplois des Adjoints d'animation (catégorie C). Le poste reste ouvert à temps complet.

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

Article 1 : **ADOpte** les propositions susmentionnées.

Article 2 : **MODIFIE** le tableau des emplois en conséquence.

Article 3 : **INSCRIT** au budget les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents et ce aux chapitres et articles prévus à cet effet.

Article 4 : **AUTORISE** Monsieur le Maire ou un adjoint délégué à signer tout document, toute pièce administrative s'y rapportant, et plus généralement à faire le nécessaire pour la bonne conclusion du dossier.

ACTION SOCIALE

6) **Avenants « Bonus territoire » aux conventions d'objectifs et de financement pour le centre de la petite enfance**

Rapporteur : Isabelle VINCENT

Référent : Denis TSCHANN

Les caisses d'allocations familiales contribuent par leur action sociale au renforcement des liens familiaux, à l'amélioration de la qualité de vie des familles et de leur environnement social, au développement et à l'épanouissement de l'enfant et de l'adolescent, au soutien à l'autonomie du jeune adulte et à la prévention des exclusions.

Dans ce cadre, la convention territoriale globale (CTG) est une démarche qui vise à mettre les ressources de la Caf au service d'un projet de territoire afin de délivrer une offre de service complète aux familles. Le « bonus territoire » est une aide complémentaire aux prestations de service versée par la Caf pour les collectivités engagées dans un projet de territoire au service des familles.

Ces trois avenants complètent les conventions d'objectifs et de financement en cours concernant le Relais petite enfance (RPE 2025), le Lieu d'accueil enfants-parents (LAEP 2025 - 2029) et la crèche municipale (EAJE 2025 - 2029).

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

Article 1 : **APPROUVE** les avenants « bonus territoire » entre la Caisse d'allocations familiales et la commune de Gaillard concernant le Relais petite enfance (RPE), le Lieu d'accueil enfant - parents (LAEP) et la crèche municipale (EAJE).

Article 2 : **AUTORISE** Monsieur le Maire ou un adjoint délégué à signer tout document, toute pièce administrative s'y rapportant, et plus généralement à faire le nécessaire pour la bonne conclusion du dossier.

7) Mise à jour des règlements du lieu d'accueil enfants-parents (LAEP) et du relais petite enfance (RPE)

Rapporteur : Isabelle VINCENT
Réfèrent : Denis TSCHANN

Un lieu d'accueil enfants-parents (LAEP) est un espace convivial qui accueille tous les enfants de moins de 6 ans avec leurs parents ou un autre adulte familial (grands-parents, proches, etc.).

Un relais petite enfance (RPE), anciennement relais assistants maternels (RAM), est un lieu gratuit d'accueil, d'information et d'accompagnement pour les assistants maternels, les parents et leurs enfants.

Le règlement du LAEP a été signé le 27/11/2015 et celui du RPE a été signé le 14/12/2021.

Une mise à jour de ces règlements de fonctionnement est envisagée afin d'actualiser les données et d'intégrer les évolutions du cadre réglementaire.

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

Article 1 : **APPROUVE** les règlements de fonctionnement du Relais petite enfance (RPE) et du Lieu d'accueil enfants - parents (LAEP).

Article 2 : **AUTORISE** Monsieur le Maire ou un adjoint délégué à signer tout document, toute pièce administrative s'y rapportant, et plus généralement à faire le nécessaire pour la bonne conclusion du dossier.

URBANISME

**8) Achat d'un studio lot n° 38 et de sa cave n° 193 dans la copropriété « Les Feux Follets »
18 rue de la Paix**

Rapporteur : Pierre FIGUIÈRE
Réfèrent : Phillip PRATZAS

La copropriété « Les Feux Follets » est l'une des plus dégradées du département de la Haute-Savoie. Elle concentre un grand nombre de dysfonctionnements mettant en cause la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique (part élevée d'habitat dégradé et indigne, situation économique et sociale des habitants difficile, etc.). La commune a analysé les différentes procédures d'interventions publiques possibles dans cette copropriété privée afin d'opérer une revitalisation urbaine. Toutes impliquent une stratégie préalable d'acquisitions de biens

par la ville dans le cadre d'une opération d'aménagement, en vue de favoriser la création de logements sociaux.

Madame Louiza BAROUCHE a proposé la vente à la commune du studio lot n° 38, d'une surface d'environ 18 m² et de sa cave lot n° 193. Elle a accepté la proposition de prix d'achat de la ville de Gaillard. Dans ce contexte, il est proposé au Conseil municipal d'accepter l'acquisition par la commune de ces biens pour un montant de 28 000 €.

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

Article 1 : **APPROUVE** l'acquisition de l'appartement lot n° 38, immeuble A, bloc C1, 1er étage et de sa cave lot n° 193, appartenant à Madame Louiza BAROUCHE et situés dans la copropriété « Les Feux Follets ».

Article 2 : **DIT** que le prix de l'acquisition est de 28 000 € (VINGT-HUIT MILLE EUROS).

Article 3 : **DIT** que l'acquisition est conditionnée à la libre occupation de l'appartement et de sa cave le jour de la signature de l'acte authentique.

Article 4 : **AUTORISE** Monsieur le Maire ou un adjoint délégué à signer tout document, toute pièce administrative s'y rapportant, et plus généralement à faire le nécessaire pour la bonne conclusion du dossier.

**9) Achat d'un studio lot n° 101 et de sa cave n° 243 dans la copropriété « Les Feux Follets »
18 rue de la Paix**

Rapporteur : Pierre FIGUIÈRE

Référent : Phillip PRATZAS

La copropriété « Les Feux Follets » est l'une des plus dégradées du département de la Haute-Savoie. Elle concentre un grand nombre de dysfonctionnements mettant en cause la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique (part élevée d'habitat dégradé et indigne, situation économique et sociale des habitants difficile, etc.). La commune a analysé les différentes procédures d'interventions publiques possibles dans cette copropriété privée afin d'opérer une revitalisation urbaine. Toutes impliquent une stratégie préalable d'acquisitions de biens par la ville dans le cadre d'une opération d'aménagement, en vue de favoriser la création de logements sociaux.

Monsieur Remzi Arifi a proposé la vente à la commune du studio lot n° 101, d'une surface d'environ 18 m² et de sa cave lot n° 243. Il a accepté la proposition de prix d'achat de la ville de Gaillard. Dans ce contexte, il est proposé au Conseil municipal d'accepter l'acquisition par la commune de ces biens pour un montant de 29 000 €.

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

Article 1 : **APPROUVE** l'acquisition de l'appartement lot n° 101, immeuble A, bloc C2, 3ème étage et de sa cave lot n°243, appartenant à Monsieur Remzi Arifi et situés dans la copropriété « Les Feux Follets ».

Article 2 : **DIT** que le prix de l'acquisition est de 29 000 € (VINGT-NEUF MILLE EUROS).

Article 3 : **DIT** que l'acquisition est conditionnée à la libre occupation de l'appartement et de sa cave le jour de la signature de l'acte authentique.

Article 4 : **AUTORISE** Monsieur le Maire ou un adjoint délégué à signer tout document, toute pièce administrative s'y rapportant, et plus généralement à faire le nécessaire pour la bonne conclusion du dossier.

**10) Achat d'un studio lot n° 117 et de sa cave n° 211 dans la copropriété « Les Feux Follets »
18 rue de la Paix**

Rapporteur : Pierre FIGUIÈRE
Réfèrent : Phillip PRATZAS

La copropriété « Les Feux Follets » est l'une des plus dégradées du département de la Haute-Savoie. Elle concentre un grand nombre de dysfonctionnements mettant en cause la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique (part élevée d'habitat dégradé et indigne, situation économique et sociale des habitants difficile, etc.). La commune a analysé les différentes procédures d'interventions publiques possibles dans cette copropriété privée afin d'opérer une revitalisation urbaine. Toutes impliquent une stratégie préalable d'acquisitions de biens par la ville dans le cadre d'une opération d'aménagement, en vue de favoriser la création de logements sociaux.

Monsieur Boualem Djemil a proposé la vente à la commune du studio lot n° 117, d'une surface d'environ 28 m² et de sa cave lot n° 211. Il a accepté la proposition de prix d'achat de la ville de Gaillard. Dans ce contexte, il est proposé au Conseil municipal d'accepter l'acquisition par la commune de ces biens pour un montant de 40 000 €.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 : **APPROUVE** l'acquisition de l'appartement lot n° 117, immeuble A, bloc C1, 4ème étage et de sa cave lot n° 211, appartenant à Monsieur Boualem Djemil et situés dans la copropriété « Les Feux Follets ».

Article 2 : **DIT** que le prix de l'acquisition est de 40 000 € (QUARANTE MILLE EUROS).

Article 3 : **DIT** que l'acquisition est conditionnée à la libre occupation de l'appartement et de sa cave le jour de la signature de l'acte authentique.

Article 4 : **AUTORISE** Monsieur le Maire ou un adjoint délégué à signer tout document, toute pièce administrative s'y rapportant, et plus généralement à faire le nécessaire pour la bonne conclusion du dossier.

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

Rapporteur : Antoine BLOUIN
Réfèrent : Phillip PRATZAS

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 accueillait 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 rues 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 : TERACTEM 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 TERACTEM pour l'attribution de la concession d'aménagement.

IV. Programme des travaux et des équipements publics

Le candidat TERACTEM prévoit la réalisation de 18 689 m² 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 TERACTEM 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 TERACTEM porte sur une concession d'aménagement pour une durée de 6 ans à compter de sa date de prise d'effet.

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

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.

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.

Fin de séance à 18 h 56

Le Maire,
Antoine BLOUIN



Le Secrétaire de séance,
Jean-Guy FOURNIER

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'J. Fournier', written over a horizontal line.