

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE- MARITIME COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE Date de convocation 30/06/2016 Date de publication : 13/07/2016	SÉANCE DU 7 JUILLET 2016 à VAUCANSON (PERIGNY) Sous la présidence de M. Jean-François FOUNTAINE (Président), Autres membres présents : M. Christian PÉREZ, Mme Brigitte DESVEAUX, M. Henri LAMBERT (jusqu'à la 7 ^{ème} et 15 ^{ème} questions), Mme Martine VILLENAVE, M. Antoine GRAU, M. Daniel VAILLEAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Jean-Louis LÉONARD (jusqu'à la 7 ^{ème} et 15 ^{ème} questions), M. Roger GERVAIS, M. Serge POISNET, M. Jean-Luc ALGAY, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Guy DENIER, M. David CARON, M. Michel SABATIER, Vice-présidents ; Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Christian GRIMPRET, M. Alain DRAPEAU, M. David BAUDON, M. Yann HÉLARY (jusqu'à la 7 ^{ème} question), M. Dominique GENSAC, M. Jean-Philippe PLEZ, M. Vincent COPPOLANI, autres membres du bureau communautaire. Mme Séverine AOUACH-BAVEREL, M. Jean-Claude ARDOUIN, Mme Gabrielle BAEUMLER, Mme Brigitte BAUDRY (à partir de la 3 ^{ème} question), Mme Catherine BENGUIGUI, M. Patrick BOUFFET, Mme Sally CHADJAA, Mme Stéphanie COSTA, Mme Mireille CURUTCHET, M. Vincent DEMESTER, Mme Sylvie DUBOIS, M. Philippe DURIEUX, Mme Samira EL IDRISSE, Mme Patricia FRIOU, Mme Sophorn GARGOULLAUD, M. Didier GESLIN (jusqu'à la 7 ^{ème} question et 15 ^{ème} question), M. Arnaud JAULIN (à partir de la 3 ^{ème} question et jusqu'à la 7 ^{ème} et 15 ^{ème} questions), Mme Anne-Laure JAUMOILLIÉ (jusqu'à la 14 ^{ème} et 15 ^{ème} question), M. Brahim JLALJI, M. Patrice JOUBERT (jusqu'à la 7 ^{ème} et 15 ^{ème} questions), M. Jonathan KUHN, Mme Line LAFOUGÈRE, M. Pierre LE HÉNAFF, M. Jacques LEGET, Mme Catherine LÉONIDAS, M. Pierre MALBOSC, Mme Aurélie MILIN, M. Jean-Claude MORISSE, Mme Loris PAVERNE, M. Eric PERRIN, M. Jacques PIERARD, M. Hervé PINEAU, Mme Martine RICHARD, M. Michel ROBIN, M. Pierre ROBIN, Mme Mathilde ROUSSEL, M. Yves SEIGNEURIN, Mme Catherine SEVALLE, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Nicole THOREAU, M. Paul-Roland VINCENT (jusqu'à la 7 ^{ème} question et 15 ^{ème} question), Conseillers. Membres absents excusés : M. Henri LAMBERT (à partir de la 8 ^{ème} question sauf 15 ^{ème} question) procuration à Mme Sylvie DUBOIS, M. Jean-Louis LÉONARD (à partir de la 8 ^{ème} question sauf 15 ^{ème} question), Vice-présidents, M. Yann HÉLARY (à partir de la 8 ^{ème} question) procuration à M. Jean-Philippe PLEZ, autre membre du bureau communautaire. Mme Soraya AMMOUCHE-MILHIET procuration à Mme Samira EL IDRISSE, Mme Brigitte BAUDRY (jusqu'à la 2 ^{ème} question) procuration à M. Guy DENIER, Mme Elyette BEAUDEAU procuration à M. Christian GRIMPRET, M. Michel CARMONA procuration à Mme Sophorn GARGOULLAUD, M. Frédéric CHEKROUN procuration à M. Michel SABATIER, Mme Nadège DÉsir procuration à Mme Catherine LÉONIDAS, Mme Magali GERMAIN procuration à M. David BAUDON, Didier GESLIN (à partir de la 8 ^{ème} question sauf 15 ^{ème} question) procuration à M. Jean-Claude MORISSE, M. Christian GUÉHO procuration à M. M. Michel ROBIN, M. Dominique HÉBERT procuration à M. Brahim JLALJI, M. Arnaud JAULIN (jusqu'à la 2 ^{ème} question puis à partir de la 8 ^{ème} question sauf 15 ^{ème} question), Mme Anne-Laure JAUMOILLIÉ (à partir de la 16 ^{ème} question), M. Patrice JOUBERT (à partir de la 8 ^{ème} question sauf 15 ^{ème} question), Mme Véronique LAFFARGUE procuration à M. David CARON, M. Jean-Michel MAUVILLY procuration à M. Paul-Roland VINCENT (jusqu'à la 7 ^{ème} question sauf 15 ^{ème} question) puis à M. Hervé PINEAU, M. Didier ROBLIN procuration à Mme Catherine SEVALLE, Mme Salomé RUEL procuration à M. Pierre ROBIN, M. Alain TUILLIÈRE procuration à Mme Martine VILLENAVE, M. Stéphane VILLAIN procuration à M. Jean-Louis LÉONARD (jusqu'à la 8 ^{ème} question sauf 15 ^{ème} question), M. Paul-Roland VINCENT (à partir de la 8 ^{ème} question sauf 15 ^{ème} question) procuration à Mme Loris PAVERNE, Conseillers. Secrétaire de séance : Mme Bérange GILLE		
Nombre de membres en exercice	80	Bulletins litigieux :	0
Nombre de membres présents :	59	Abstentions :	0
Nombre de membres ayant donné procuration :	17	Suffrages exprimés :	76
		Pour l'adoption :	76
Nombre de votants :	76	Contre l'adoption :	0

N° 15

**Titre / COMMUNE DE L'HOUMEAU - ZAC DE MONSIDUN, CŒUR DE BŒUF ET LE CHENE -
ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - APPROBATION DU TRAITÉ DE
CONCESSION**

Monsieur Pérez expose que,

Présentation de l'opération d'aménagement :

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne, sur la commune de l'Houmeau, a été créée par délibération du Conseil communautaire du 28 avril 2006.

Par la suite, le contexte législatif et réglementaire a évolué et la CDA s'est dotée de nouveaux documents de planification et de programmation, raisons pour laquelle le dossier de création de la ZAC a été modifié par délibération du 25 octobre 2012.

Ce dossier de création modifié prévoit notamment un programme de 450 logements dont 25% en social, sur une emprise d'environ 19 hectares, avec l'objectif d'en confier la mise en œuvre à un aménageur sous la forme d'une concession d'aménagement.

Procédure de passation de la concession d'aménagement :

Le Conseil communautaire a décidé d'engager par délibération du 28 mars 2013 une procédure de consultation d'aménageurs.

En vertu des articles L.300-4 et R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme, cette procédure avait pour objet de permettre de choisir un concessionnaire assumant le risque économique de l'opération.

Dans le cadre de cette procédure, un avis d'appel à la concurrence a été publié au JOUE, au BOAMP et au Moniteur TP le 25 avril 2013.

A l'issue de cette publication, 8 candidats ont fait acte de candidature.

Suivant l'ordre d'arrivée des plis, ces candidats sont :

- BOUYGUES IMMOBILIER
- NEXITY FONCIER CONSEIL
- ATARAXIA AMENAGEMENT (devenu CM-CIC Aménagement Foncier)
- GPM IMMOBILIER
- FONCIM
- FRANCELOT
- SEMDAS
- EUROPEAN HOMES

Les candidats BOUYGUES IMMOBILIER et FONCIM n'ont pas remis un dossier complet et conforme au document programme valant règlement de consultation.

La commission des concessions d'aménagement s'est réunie le 23 octobre 2013, afin d'émettre un avis sur les candidatures et sur les offres, préalablement à l'engagement des discussions par la personne habilitée à mener les discussions.

A la suite de cet avis de la commission des concessions d'aménagement, la personne habilitée à mener les discussions a décidé d'engager les négociations avec trois candidats :

- NEXITY Foncier Conseil
- ATARAXIA AMENAGEMENT (devenu CM-CIC Aménagement Foncier)
- SEMDAS

Une première réunion de discussions avec ces candidats s'est déroulée le 14 novembre 2013, à la suite de laquelle une série de questions a été posée par écrit aux candidats.

La commission des concessions d'aménagement s'est réunie une seconde fois le 16 décembre 2013, à la demande de la personne habilitée à mener les discussions et a été d'avis que la personne habilitée poursuive les discussions avec lesdits candidats.

Les phases de discussions se sont poursuivies en 2015, sous l'autorité de la personne habilitée, avec deux séances, à l'issue desquelles :

- il a été demandé aux trois candidats de remettre une offre mise à jour au plus tard le 15 janvier 2016 ;
- il leur a été indiqué que la personne habilitée se réservait de ne pas poursuivre la négociation avec tous les candidats.

Sur la base d'une analyse détaillée, la personne habilitée à mener les discussions a décidé de poursuivre les discussions avec deux candidats, NEXITY et CM-CIC Aménagement Foncier, dans l'objectif de négocier le projet de traité de concession.

Cette négociation s'est traduite par l'organisation de deux autres phases de discussions en mars et en mai 2016. Les deux candidats ont remis leurs dernières meilleures offres décrites aux termes de leur projet de traité de concession le 13 juin 2016.

Au regard des dispositions de l'article R. 300-8 et de l'ensemble des critères de jugement tels que définis dans le document programme valant règlement de consultation, il ressort du rapport d'analyse détaillé que la proposition du candidat CM-CIC Aménagement Foncier répond le mieux aux attentes de la CDA.

On retiendra notamment :

- Un programme et des typologies de logements permettant d'assurer une offre diversifiée de logements, en adéquation avec le document programme ;
- L'engagement de s'inscrire dans une démarche de certification visant à garantir la mise en œuvre d'un aménagement durable à l'échelle de la ZAC ;
- Des prix de sortie des logements et des terrains à bâtir très attractifs aux termes du bilan prévisionnel, tel qu'il figure en annexe. Il a en particulier été très apprécié par la CDA qu'un effort ait été porté par le candidat sur les prix de sortie des logements à destination des primo-accédants, sensiblement moins élevés que les propositions de l'ensemble des autres candidats ;
- Une acquisition sans condition suspensive des immeubles appartenant au concédant, la CDA, ou maîtrisés pour son compte, soit respectivement 20 090 m² en tranche 1 et 13 760 m² en tranche 3, le candidat étant prêt à engager la procédure d'acquisition des parcelles dès la prise d'effet du traité de concession et à prix coûtant le jour de la signature des actes authentiques constatant la cession ;
- Un niveau de rémunération de l'aménageur qui prévoit en particulier de répercuter systématiquement les éventuelles économies dans la qualité du projet ;
- Une capacité satisfaisante de participation financière aux équipements publics rendus nécessaires par l'opération et des modalités de versement plus favorables que celles de l'ensemble des candidats, permettant des appels de fonds réguliers de la part du concédant en adéquation avec le calendrier de réalisation des équipements publics.

Aussi, il est proposé au Conseil communautaire de désigner, en tant qu'aménageur de la ZAC de Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne, la société CM-CIC Aménageur Foncier, avec laquelle la CDA signera le traité de concession sur la base du projet de traité de concession d'aménagement négocié avec ce candidat.

Economie générale du traité de concession d'aménagement :

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le traité de concession négocié avec la société CM-CIC Aménageur Foncier précise les obligations de chacune des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions sous le contrôle de la CDA, concédante de la ZAC.

Pour mettre en œuvre cette opération d'aménagement, l'aménageur concessionnaire engagera toutes les études nécessaires à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, prendra en charge l'acquisition de l'ensemble des propriétés foncières et assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements prévus dans la concession. Il procédera à la commercialisation et à la vente des terrains ainsi aménagés.

Pour les besoins des acquisitions foncières, en cas d'impossibilité d'acquisition amiable, la CDA délèguera à l'aménageur les pouvoirs d'exproprier et, au cas par cas, de préempter les terrains concernés.

La concession est conclue aux risques et périls du concessionnaire, qui se rémunère sur la base du bilan de l'opération et supporte le risque économique lié à l'opération.

L'aménageur participera en outre à la réalisation des équipements publics tels que définis à ce jour et rendus nécessaires par l'opération, qu'ils soient :

- d'infrastructures, pour l'aménagement d'un carrefour rue de La Rochelle : à hauteur d'une participation de la CM-CIC Aménageur Foncier de 171 000€ HT ;
- de superstructures, pour la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage communale, d'une maison de quartier et d'un pôle enfance, à hauteur d'une participation de la CM-CIC Aménageur Foncier de :
 - 587 000€ HT en participation numéraire
 - 300 000 € HT, également en participation numéraire, correspondant au montant de la cession par le concessionnaire à la commune de l'Houmeau, frais de notaire compris, d'un terrain d'une superficie estimée de 5 000 m², tel que valorisé forfaitairement au jour de la prise d'effet du présent Traité de concession.

La durée de la concession est fixée à 19 ans à compter de sa Prise d'effet, soit en l'espèce au lendemain de sa notification.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 à R. 300-11 en vigueur lors de l'engagement de la consultation,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 1411-4, L. 5211-3 et L. 2131-1,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 17 novembre 2011 prescrivant la modification du dossier de création et définissant les modalités de concertation,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 25 octobre 2012 tirant le bilan de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 25 octobre 2012 approuvant le dossier de création modifié,

Vu la délibération du 24 septembre 2014 désignant Monsieur Christian PEREZ, élu communautaire habilité à mener les discussions pour chacune des opérations concédées, à recueillir en tant que de besoin l'avis de la commission des concessions d'aménagement, à proposer à l'organe délibérant un concessionnaire et à signer la convention,

Vu l'avis du 23 octobre 2013 de la commission des concessions d'aménagement sur les candidatures et les offres, préalablement à l'engagement des discussions,

Vu l'avis du 16 décembre 2013 de la commission des concessions d'aménagement,

Vu le projet de traité de concession et ses annexes, ci-annexé.

Considérant qu'à l'issue de la procédure de consultation des aménageurs, l'offre présentée par la société CM-CIC Aménagement Foncier apparaît globalement la plus satisfaisante au regard des critères de jugement des offres, tels que définis au document programme ;

Considérant que le candidat CM-CIC Aménagement Foncier présente un programme et des typologies de logements permettant d'assurer une offre diversifiée de logements, en adéquation avec le document programme,

Considérant que le candidat CM-CIC s'engage à s'inscrire dans une démarche de certification, visant à garantir la mise en œuvre d'aménagement durable à l'échelle de la ZAC,

Considérant que le candidat CM-CIC Aménagement Foncier propose des prix de sortie des logements et des terrains à bâtir très attractifs aux termes du bilan prévisionnel, tel qu'il figure en annexe, notamment à destination des primo-accédants, sensiblement moins élevés que les propositions de l'ensemble des autres candidats,

Considérant que le candidat CM-CIC Aménagement Foncier s'engage à se porter acquéreur, dès la prise d'effet du traité de concession et à prix coûtant le jour de la signature des actes authentiques constatant la cession, des immeubles appartenant au concédant, la CDA, ou maîtrisés pour son compte, soit respectivement 20 090 m² en tranche 1 et 13 760 m² en tranche 3,

Considérant que le candidat CM-CIC Aménagement Foncier présente un niveau de rémunération prévoyant en particulier de répercuter systématiquement les éventuelles économies dans la qualité du projet,

Considérant que le candidat CM-CIC Aménagement Foncier propose une capacité satisfaisante de participation financière aux équipements publics rendus nécessaires par l'opération, avec en particulier des modalités de versement plus favorables que celles de l'ensemble des candidats, permettant des appels de fond réguliers de la part du concédant en adéquation avec le calendrier de réalisation des équipements publics.

Considérant que le projet de traité de concession, ainsi que l'ensemble de ses annexes, tels que négociés avec cette société, présentent les garanties requises par la CDA pour la mise en œuvre de ce projet,

Conformément aux dispositions de l'article R. 300-9, au vu des avis émis par la commission des concessions d'aménagement, la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention, après délibération, le conseil communautaire décide :

- de désigner la société CM-CIC aménagement foncier en qualité d'aménageur pour la réalisation de la ZAC de Monsidun, Cœur De Bœuf et Le Chêne ;
- d'approuver le traité de concession et l'ensemble de ses annexes, tels qu'ils figurent en annexe ;
- d'autoriser monsieur Christian Pérez, personne habilitée à mener les discussions, à signer le traité de concession ainsi approuvé et tout document afférent à la concession ;
- d'autoriser le président ou son représentant délégué à accomplir toutes démarches nécessaires pour l'exécution de cette concession.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À L'UNANIMITÉ
POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
LE VICE-PRÉSIDENT

Christian PEREZ