

DATE D’AFFICHAGE LE 06 NOVEMBRE 2014

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE 03 NOVEMBRE 2014

Etaient présents :

MM. LEFORT Thierry — PAILLETTE Jean-Pierre — Mme DEROBERT Stéphanie — M. DUBOIS Patrick — Mme HORLAVILLE Claire — M. BERTRAND Jacky — Mme DUNY Muriel — M. TOUSSAINT Alain — Mme JEANNE Evelyne — MM. RYCROFT-THIRIET Jacques — GUEZENNEC Patrick — TRACOL Raphaël — Mmes MAISONNIER Sylvie — CHAN Sylvie — M. GODET Jean-Michel — Mmes ROUSSEAU Isabelle - FLEURY Nelly — M. SEVEC David — Mmes HAMEL Aurélie — DELAUNAY Josiane — M. RABOT Jean-Luc - Mmes WOJTASZEK Nadine et DETHAN-CASSIGNEUL Anne.
Formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés et représentés :

. Mme VASSE Christine — M. NAUDIN François — Mme PROFIT Sandrine et M. CASSIGNEUL Félix qui donne pouvoir à MM. LEFORT DUBOIS Mmes FLEURY et DETHAN-CASSIGNEUL

Absente et excusée :

Mme DEULEY Fabienne

Absent

M. BINET Frédéric.

Monsieur SEVEC David a été élu secrétaire.

Dry rjii.j.rin

ZAC DES HAUTS PRES

01.A RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES ET CHOIX DE L'AMENAGEUR 01.8 APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION

PROCES VERBAL DE LA PRECEDENTE MANCE

Le Procès verbal de la séance du 22 septembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

44 1>

Monsieur le Maire rappelle, préalablement au Conseil Municipal, que la ZAC des Hauts Prés constitue un projet d'intérêt général dans une Commune identifiée comme pôle principal par le Schéma de Cohérence Territorial établi par Caen Métropole.

La zone d'urbanisation retenue est dans le même secteur géographique que dans le POS adopté par les équipes Municipales précédentes, mais sur une surface plus petite (31,5 ha au lieu des 54 ha prévus initialement), afin de limiter la consommation des terres agricoles, même si cette question ne peut plus être regardée à la seule échelle de la Commune, mais à celle du SCOT de Caen Métropole.

Les enjeux d'urbanisation pour notre Commune sont importants afin de ne pas perdre l'image acquise aujourd'hui d'une Commune attractive. Ces enjeux sont concentrés autour de cinq préoccupations principales :

- Le maintien de nos écoles
- Le maintien et le développement des services et des commerces
- Le maintien de la dynamique associative
- L'accueil de jeunes ménages
- Le maintien d'un taux d'imposition faible

Il est vital de fixer un rythme de construction d'environ 50 à 60 logements par an (40 logements permettant juste de maintenir la population) pour favoriser la mixité générationnelle en permettant à de jeunes ménages de construire à un prix accessible tout en répondant à un besoin de logement adapté au vieillissement de la population.

La ZAC des Hauts Prés devra se faire dans le cadre d'une logique ambition de développement durable conformément à notre Agenda 21 et à la Charte annexée au Traité de Concession.

Monsieur Le Maire indique enfin que ce projet doit générer autour de 100 Millions d'Euros de Chiffre d'Affaires au profit d'Entreprises principalement locales. Puis, il donne la parole à Monsieur Patrick DUBOIS, Maire-Adjoint en charge de l'Urbanisme, pour la présentation du rapport d'analyse des offres et le choix de l'aménageur.

Monsieur DuBOIS rappelle que suite au choix fait de ne pas réaliser la ZAC des Hauts Prés en régie mais plutôt de la confier à un aménageur, une consultation s'est engagée et que cinq candidatures ont été présentées.

01.A RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES ET CHOIX DE L'AMENAGEUR

Monsieur Patrick DUBOIS, Maire-Adjoint à l'Urbanisme, présente le rapport suivant

Le PLU, approuvé le 03 juin 2013, classe en zone 2AU la partie Ouest du centre-bourg et du territoire de DOUVRES-LA-DEUVRANDE. D'une surface de 31,6 ha, ce secteur est la ressource foncière essentielle de la Commune pour développer l'habitat.

Une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) a été créée par Arrêté Préfectoral en date du 7 juin 2004.

Par délibération en date du 16 décembre 2013, le Conseil Municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à l'aménagement de la zone 2AU sise à l'Ouest du bourg de DOUVRES-LA-DELIVRANDE,

Par délibération en date du 16 décembre 2013, le Conseil Municipal a créé la ZAC de l'éco-quartier des Hauts Prés,

Par délibération en date du 16 décembre 2013, le Conseil Municipal a autorisé le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner le concessionnaire de la ZAC de l'éco-quartier des Hauts Prés,

Par délibération en date du 16 décembre 2013, le Conseil Municipal a approuvé la constitution de la Commission ad hoc chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de la procédure de consultation,

Par délibération en date du 14 avril 2014, le Conseil Municipal a approuvé la constitution de la Commission ad hoc après renouvellement du Conseil Municipal,

La Commune de DOUVRES-LA-DELIVRANDE a souhaité que l'aménagement de la ZAC habitat « de l'éco-quartier des Hauts Prés » soit réalisé sous le mode de la concession d'aménagement, en

application des dispositions des articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Une procédure de mise en concurrence, telle que régie par les articles R.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, a donc été engagée en vue de la désignation du concessionnaire chargé de l'aménagement de la ZAC de l'éco-quartier des Hauts Prés.

Monsieur le Maire rappelle les étapes principales de la procédure de consultation :

- L'avis d'appel public à la concurrence a été envoyé pour publication :
- le 18 février 2014 au Journal Officiel de l'Union Européenne
- le 21 février 2014 au Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment
- le 22 février 2014 au BOAMP.

Les Sociétés intéressées ont fait acte de candidature auprès de la Mairie (date limite de dépôt des candidatures 7 avril 2014 à 16h00). Le Cahier des Charges de Consultation a été transmis à ces Sociétés.

Sur la base du Cahier des Charges, les Sociétés désireuses de présenter une offre ont transmis leur proposition (date limite de remise des offres : 12 mai 2014 à 16h00).

Sur les cinq Sociétés ayant fait acte de candidature, quatre ont déposé une offre :

- GROUPEMENT NORMANDIE AMENAGEMENT / EDIFIDES, le 12 mai 2014.
- SOCIETE NEXITY, le 12 mai 2014.
- GROUPEMENT FONCIM / FONCINVESTIS, le 12 mai 2014.
- SOCIETE SHEMA, le 12 mai 2014.

La Commission ad hoc, s'est réunie une première fois le 2 juin 2014 pour une première analyse des offres reçues. Les offres comportaient des contradictions, des dispositions imprécises voire des erreurs. Des auditions ont donc été organisées le mardi 17 juin afin de permettre aux candidats de préciser les points équivoques.

A la lumière de ces éléments additionnels, l'analyse des offres a pu être amendée et confirmée. Les quatre candidats ont livré les éléments complémentaires demandés.

La Commission s'est réunie de nouveau le 20 juin 2014. Sur la base des critères d'analyse définis dans le cahier des charges de consultation, l'examen des offres a abouti à la notation et au classement suivant (note totale sur 100 points):

- Candidat n° 1 : NEXITY - 86 points
- Candidat n° 2: GROUPEMENT NORMANDIE AMENAGEMENT / EDIFIDES - 84 points
- Candidat n° 3: GROUPEMENT FONCIM / FONCINVESTIS - 75 points
- Candidat n° 4: SHEMA - 51 points

Au vu de ces conclusions, la Commission a proposé de retenir la Société NEXITY et le Groupement NORMANDIE AMENAGEMENT - EDIFIDES pour engager les négociations, au regard de l'offre proposée par chaque candidat.

Considérant la notation finale des candidats au regard de l'analyse des offres, puis l'issue des négociations qui ont permis de parfaire les modalités contractuelles de la future concession, la Commission ad hoc, réunie le 1^{er} septembre 2014, a considéré puis confirmé que la proposition du candidat NEXITY, ses garanties et son offre financière, sont supérieures à celles faites par le candidat NORMANDIE AMENAGEMENT / EDIFIDES constitué en groupement. Elle a proposé à Monsieur le Maire de retenir la société NEXITY.

Selon cette offre, le montant prévisionnel de l'opération s'élève à environ 20 199 k€ Hors TVA.

Le montant prévisionnel des recettes est d'environ 22 206 k€ HT, ce qui permet une marge de 2 007 k€.

La rémunération du concessionnaire, à la charge de l'opération, est d'environ 2 345 KE HT,

Après la tenue de cette commission, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de retenir le candidat NEXITY.

Le projet de Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC habitat « de l'éco-quartier des Hauts Prés », issu de cette négociation, précise les obligations de chacune des parties. Les dispositions essentielles sont les suivantes :

La réalisation de l'opération se fera aux risques et périls du concessionnaire. La rémunération du concessionnaire sera substantiellement assurée par les résultats de l'opération. Le financement de l'opération est assuré par le produit de la cession du foncier équipé à commercialiser dans le périmètre de l'opération.

Aucune participation de la commune n'est prévue.

Au titre des missions du concessionnaire :

- La réalisation de l'ensemble des études nécessaires à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, et de l'opération.
- L'acquisition de la propriété des biens immobiliers situés dans le périmètre de la zone,
- La réalisation, dans les conditions fixées ci-après, sous sa maîtrise d'ouvrage, des travaux et équipements concourant à l'opération, le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.

La mobilisation des financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération.

- La gestion de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération.
- La commercialisation des charges foncières.

L'élaboration des documents de suivi et de contrôle pour la collectivité (planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération).

La coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.

Au titre du programme :

Le contrat prévoit la réalisation du programme global des constructions d'environ 700 logements, pour une surface de plancher d'environ 70 000 m², ainsi que des infrastructures liées à la viabilisation des lots. Le programme comprend une répartition en financement permettant d'atteindre les objectifs sociaux et environnementaux de la collectivité.

La durée prévisionnelle de la concession d'aménagement est fixée à 15 ans, révisable selon les conditions du contrat.

Au titre des dispositions financières :

- Le versement d'une participation financière de 700 000 E, montant global et forfaitaire, au titre du concours au financement du montant total des travaux de la liaison routière entre les RD 83 et 35;
Le versement d'une participation financière de 1 605 000 E au titre des équipements à réaliser ou à renforcer par la Commune du fait des nouveaux besoins générés par l'opération d'aménagement ;
Il est en outre établi qu'une enveloppe de 475 000 E sera affectée au profit du volet développement durable de l'opération.

En vertu de l'article R300-9 du code de l'urbanisme, il appartient au Conseil Municipal de choisir le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention au vu de l'avis émis par la Commission.

Madame Isabelle ROUSSEAU demande si la qualité des prestations a pu être vérifiée et si le candidat pressenti présente des certificats de qualité.

Monsieur Patrick DUBOIS précise que la qualité s'apprécie en vérifiant que les ratios et les montants dans les différentes offres sont semblables. Par exemple, le niveau des dépenses prévues dans le budget prévisionnel permet de vérifier les niveaux de prestations. De plus, le candidat doit se conformer au Cahier des Charges établi par la Commune et reste sous son contrôle permanent. Le dossier de réalisation à venir va également fixer le niveau de qualité des espaces publics ainsi que le phasage de l'opération.

Monsieur LEFORT précise que le candidat pressenti est attributaire de la norme 1S014001.

Monsieur GUEZENNEC demande si la question des modes de chauffages a été abordée et Monsieur TRACOL demande s'il est envisagé de retenir un mode de chauffage type « réseau de chaleur ».

Monsieur Dueois répond que les études ne peuvent commencer que maintenant car il fallait que l'aménageur soit préalablement désigné.

Il n'est pas prévu de réseau de chaleur dans l'aménagement primaire mais cela pourrait faire l'objet d'une réflexion pourquoi pas dans le cadre d'un projet précis (ilot d'habitation par exemple).

Monsieur LEFORT précise que l'aménageur se rapprochera des partenaires tels qu'ERDF, GRDF, pour étudier toutes les possibilités. Il y a déjà eu des travaux permettant la réalisation de l'Eco Quartier sur l'assainissement et l'eau en partenariat avec les syndicats.

Monsieur TRA COL demande à quoi correspondent les 20 M annoncés dans le rapport par rapport au 100 M € de chiffres d'affaires.

Monsieur LEFORT répond que les 20 M € correspondent au coût de l'aménagement des terrains sans les constructions.

Il est précisé que les prix de sortie des terrains doivent être attractifs afin d'attirer des jeunes couples sans générer de trop gros efforts d'endettements, L'opération restera sous maîtrise publique tout au long de l'opération et permettra d'être vigilant sur ce point.

Madame DETHAN-CASSIGNEUL demande s'il y aura des normes de constructions concernant les parcelles libres.

Monsieur DUBOIS répond qu'il y aura un Cahier des Charges pour les parcelles libres de constructeur et que les plans d'aménagement seront vus au préalable pour éviter tous risques de dérapage. Le Comité Participatif se réunira de nouveau dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation. Ce document permettra de figer le plan de l'ensemble de l'opération (mixité sociale, équipements,...).

Monsieur GODET demande si chaque tranche fera l'objet de travaux dans les mêmes conditions de départ.

Monsieur DUBOIS répond que cela est possible mais pas obligatoire. Il s'agit là d'un projet à long terme qui pourra évoluer en fonction des changements sociétaux. Une réflexion en ce sens sera d'ailleurs engagée à chaque fin de tranche.

Le Conseil Municipal n'ayant plus de questions, Monsieur Le Maire, propose d'approuver le choix de l'aménageur et le Traité de Concession et rappelle que tout Conseiller Municipal intéressé à la ZAC des Hauts Prés est invité à ne pas participer au vote.

01,B APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION

Après avoir présenté le rapport d'analyse, au vu de l'avis de la Commission Aménagement, Monsieur le Maire propose, conformément aux dispositions de l'article R.300-9 du Code de l'Urbanisme :

- de désigner la société NEXITY en tant que concessionnaire de la Zone d'Aménagement Concerté de l'éco-quartier des Hauts Prés.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
 - Vu la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement,
 - Vu le décret riô 2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement,
 - Vu le Décret n° 2009-889 du 22 juillet 2009 relatif aux concessions d'aménagement,
 - Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4, L.300-5 et R.300-4 et suivants,
 - Vu la délibération en date du 16 décembre 2013, par laquelle le Conseil Municipal a créé la ZAC de l'éco-quartier des Hauts Prés,
 - Vu la délibération en date du 16 décembre 2013, par laquelle le Conseil Municipal a autorisé le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner le concessionnaire de la ZAC de l'éco-quartier des Hauts Prés,
- Vu le rapport d'analyse des offres,
- Vu les avis de la Commission ad hoc,
 - Vu la proposition de la personne habilitée à négocier,
 - Vu le Traité de concession et ses annexes dont le bilan prévisionnel,

A l'unanimité, cinq abstentions,

DESIGNE

la Société NEXITY en tant que concessionnaire pour la Zone d'Aménagement Concerté de l'éco-quartier des Hauts Prés.

APPROUVE

le Traité de Concession et ses annexes,

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer le Traité de Concession et ses annexes, ainsi que toutes les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

411>

INFORMATIONS DIVERSES

- Diffusion au Conseil Municipal du courrier de Laurent BEAUVAIS, Président de la Région, mentionnant les dates des 12 réunions publiques organisées dans le cadre de la future réunification de la Normandie.

Rappel de la formation sur les Finances Communales le 1^{er} et 16 décembre cie 18 h à 21 h organisée par l'Université de CAEN à la Mairie. Les inscriptions sont encore possible.

Monsieur RABOT interpelle Monsieur Le Maire au sujet de l'aire de jeux de la Baronnie notamment sur les points suivants :

- Faire une information en ce qui concerne l'usage des jeux réservé aux enfants et non aux adultes (faits constaté à plusieurs reprises),

Monsieur Le Maire a demandé à la Gendarmerie et à la Police Municipale de passer régulièrement et d'intervenir si besoin.

- Constat de véhicules qui circulent à vitesse excessive sur le parking de la Baronnie (parking utilise comme raccourci de la Rue de la Poterie vers la Rue de la Baronnie),

Monsieur Le Maire informe qu'une réflexion est engagée notamment sur un projet de ralentisseur

- Rassemblement de jeunes à partir de 22 h jusqu'à 3h du matin,

Monsieur Le Maire rappelle qu'il ne faut pas hésiter à contacter les services de Gendarmerie qui effectuent régulièrement des rondes sur notre territoire jusqu'à 2 heures du matin.

Sans vouloir minimiser ces désagréments, Monsieur le Maire tient à souligner les retours positifs reçus de la part des utilisateurs de cette nouvelle aire de jeux très appréciée.

Monsieur SEVEC demande s'il est envisagé d'installer des distributeurs de sacs pour déjections canines dans le secteur de la Baronnie.

Monsieur Le Maire rappelle que les déjections canines sont, en priorité de la responsabilité des propriétaires de chiens, et qu'il a pris en ce sens un Arrêté Municipal les obligeant à avoir des sacs sur eux.

Prochain Conseil Municipal le 17 novembre