

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE PUBLIQUE DU 18 OCTOBRE 2016

**SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL
DE BOIGNY SUR BIONNE**

En vertu de l'article L.2131-1 du
CGCT, le Maire de Boigny sur
Bionne atteste que le présent
acte référencé n° 2016-71

a été affiché, transmis en
Préfecture

Le 19/10/2016

Et/ou notifié le

Et qu'il est donc exécutoire.

Pour le Maire,
Par délégation,

**LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE CONSULTATION
D'AMÉNAGEURS EN VUE DE LA RÉALISATION DE LA
ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ « LA CLAIRIERE »**

Président de Séance : Luc MILLIAT, Maire

Nombre de membres en exercice : 19

Quorum : 10

Date de la convocation : 12 octobre 2016

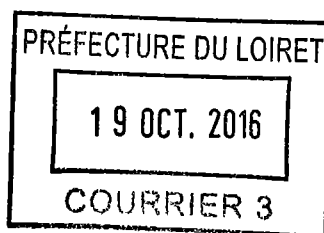
Affichée le : 12 octobre 2016

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. POINTET

PRESENT(S) :

Mme : BETH, BROSSE, CROSNIER, GAUTHIER, RIDOU, VITOUX,

M. : BERNIER, CLOUZEAU, KOOYMAN, LEVACHER, MAYARD, MILLIAT, POINTET,
RICHOMME,




ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Nom du mandant	Nom du mandataire
Mme CONNAN	Mme BROSSE
M. GBAGUIDI	Mme BETH
Mme. ROYER	M LEVACHER

ABSENT(S) :

M. SEVIN

M. CHANTELOUP

 <p>Conseil Municipal du : 18/10/2016</p> <p>Date réception Préfecture :</p> <p>Identifiant : 2016-71</p>	POLE URBANISME
	LANCLEMENT DE LA PROCÉDURE DE CONSULTATION D'AMÉNAGEURS EN VUE DE LA RÉALISATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ « LA CLAIRIERE »
	Rapporté par : M. MILLIAT L.
	<u>Vote(s) :</u> Conseillers en exercice : 19 Conseillers présents : 14 Conseillers votants : 17 Voix POUR : 17 Voix CONTRE : 0 ABSTENTIONS : 0

Monsieur le Maire rappelle que l'opération portant sur le secteur de la Clairière est à vocation principale d'habitat. Elle concerne un site d'environ 11 hectares.

Cette opération d'aménagement permettra à la Commune de mettre en œuvre sa politique d'habitat, en proposant une gamme de logements favorisant la mixité sociale, tout en s'inscrivant dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement.

La mise en œuvre de l'opération devra permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Améliorer et embellir l'entrée Nord du bourg autour de la rue du Vieux Bourg.
- Lier le nouveau quartier avec l'urbanisation existante.
- Conforter une centralité autour de l'église et des habitations anciennes.
- Prendre en compte les problèmes de circulations automobiles et piétonnes.
- Permettre le maintien d'espaces tampons sur le pourtour et au cœur du secteur, favorisant la biodiversité, la création de couloirs écologiques, et créer des transitions douces entre espaces urbanisés et espaces naturels, espaces résidentiels et espaces d'activités économiques.
- Proposer un programme de logements adaptés aux besoins de la population.
- Promouvoir la qualité environnementale des habitations, l'efficacité énergétique, la diversité esthétique, tout en harmonisant les futures constructions avec les constructions existantes.
- Respecter les orientations en termes de programmation (mixité du parc de logements) et de maîtrise de la consommation d'espace exprimées par les documents supra-communaux.

Le programme prévisionnel issu des études de faisabilité prévoit la réalisation :

- de 110 à 120 logements, selon un principe de mixité sociale, avec un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux et un minimum de 15 % de logements en accession sociale et à prix maîtrisés ;

Le programme prévoit également une enveloppe foncière de près de 4 hectares, représentant 40 % du périmètre du projet, destinée aux aménagements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du futur quartier (voiries, réseaux, liaisons douces, gestion des eaux de pluie, etc.) ainsi qu'aux espaces publics et espaces verts, futurs et existants. Cette enveloppe intègre l'espace de Clairière au Sud-Ouest.;

- d'une réserve foncière de 5000 m² destinée à recevoir un équipement public, dont la définition sera faite ultérieurement selon les besoins générés par le quartier.

Le programme s'appuie sur une surface cessible prévisionnelle d'environ 52 000 m².

La Commune de Boigny-sur-Bionne a souhaité que l'aménagement de ce secteur 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.

L'article L.300-4 du Code de l'urbanisme prévoit désormais la possibilité d'attribuer une concession d'aménagement avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté dès lors que la Commune a, d'une part, dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable et, d'autre part, défini les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels de l'opération. Par délibération en date du 13 septembre 2016, le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable. Il a validé les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels par délibération du 18 octobre 2016.

La Commune est donc aujourd'hui en mesure de lancer la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation d'un concessionnaire, afin de réaliser l'opération d'aménagement selon les caractéristiques définies par la collectivité. Cette procédure se déroulera selon les modalités issues de la réforme introduite par l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et son Décret d'application n° 2016-86 du 1^{er} février 2016, et entrées en vigueur au 1^{er} avril 2016.

Le montant total des produits estimé de cette opération d'aménagement est susceptible d'être supérieur au seuil européen de 5 225 000 € HT. De plus, le concessionnaire devra assumer une part significative du risque économique de l'opération.

Monsieur le Maire rappelle les missions du concessionnaire :

Les missions de l'aménageur couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la finalisation des études et à la réalisation de l'opération, et notamment :

- Procéder aux études nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, dont l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de ZAC, comprenant les études complémentaires liées aux problématiques de circulation et de zones humides ;
- Acquérir la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone ;
- Gérer les biens acquis ;
- Réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux et équipements concourant à l'opération et notamment les équipements d'infrastructures de la zone ;
- Mobiliser les financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération ;
- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation ou location des terrains ou immeubles à bâtir dans les meilleures conditions possibles ;
- Gérer l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération ;
- Élaborer les documents de suivi et de contrôle pour la collectivité (calendrier prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération) ;
- Coordonner l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination indispensables au bon déroulement de l'opération ; assurer en tout temps une complète information de la Commune de Boigny-sur-Bionne sur les conditions de déroulement de l'opération.

Monsieur le Maire rappelle le déroulement de la procédure de consultation :

Mesures de publicité :

Un avis d'appel public à concurrence sera publié au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE), au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP), ainsi qu'au Moniteur (journal spécialisé dans les domaines de l'urbanisme, des travaux publics et de l'immobilier).

Cet avis précisera, conformément à la réglementation, la nature de l'opération concédée, les objectifs du concédant, les critères de choix et les modalités de déroulement de la procédure.

L'avis d'appel public à concurrence précisera les modalités de présentation des propositions et la date limite de réception de celles-ci.

Dès la publication de l'avis de publicité, le cahier des charges valant règlement de la consultation ainsi que ses annexes (projet de traité de concession et charte d'aménagement durable) seront mis à disposition des candidats, par voie électronique, de manière complète et gratuite.

Les candidats disposeront d'un délai de 52 jours minimum à compter de l'envoi à la publication de cet avis pour remettre leurs propositions.

Organisation de la consultation :

La consultation se déroulera en trois temps :

- Un premier temps de remise des propositions (candidatures + offres) par les candidats intéressés.
Les candidats disposeront d'un délai de 52 jours minimum pour remettre ces propositions.
Le cahier des charges valant règlement de la consultation précisera notamment les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement, et indiquera le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération. Il précisera également les modalités et la date limite de réception des propositions des candidats.
En outre, il fera état des différents objectifs, qualitatifs et quantitatifs, fixés par la commune.
- Un deuxième temps de négociations avec un ou plusieurs candidat(s).
- Enfin, un troisième temps d'attribution, dans le respect des formalités et des délais réglementaires fixés en la matière.

Les propositions reçues seront examinées par la Commission ad hoc, créée à cet effet par délibération en date du 18 octobre 2016, au regard des critères suivants :

- La pertinence de la simulation financière, considérant l'ensemble des postes du bilan (sur 45 points) ;
- La valeur technique de l'offre (sur 40 points) ;
- Les capacités techniques et financières du candidat (sur 15 points).

La décomposition et la pondération de chaque critère seront précisées dans l'avis de publicité ainsi que dans le cahier des charges valant règlement de la consultation qui sera transmis aux candidats.

Au terme de l'analyse des offres, la Commission ad hoc émettra un avis sur celles-ci. Les négociations seront ensuite engagées avec un ou plusieurs candidat(s).

Attribution de la concession :

Au terme de la phase de négociations, le Conseil Municipal délibérera, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions, afin de désigner l'aménageur concessionnaire de la ZAC.

Les candidats non retenus devront être notifiés de leur éviction, et les raisons pour lesquelles leur offre n'a pas été retenue devront leur être exposées. Suite à cette notification, un délai de 16 jours minimum devra être respecté avant la signature du traité de concession.

Dans un délai de 48 jours à compter de la signature du traité de concession, un avis d'attribution sera publié au JOUE.

Vu l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et son Décret d'application n° 2016-86 du 1er février 2016, entrés en vigueur au 1er avril 2016,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.300-1 et suivants relatifs aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement,

Vu notamment l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme rendant possible l'attribution de la concession d'aménagement avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté,

Vu la délibération en date du 23 septembre 2014 par laquelle le Conseil municipal a prescrit la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, incluant une étude de faisabilité pour une opération d'aménagement sur le secteur de la Clairière ;

Vu la délibération en date du 16 décembre 2014 par laquelle le Conseil municipal a désigné un groupement en charge des études de faisabilité sur le secteur de la Clairière ;

Vu la délibération n° 2015-62 en date du 3 novembre 2015 par laquelle le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude du projet d'aménagement portant sur le secteur de la Clairière, ainsi que les modalités de la concertation préalable prévue à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme (anciennement L.300-2).

Vu la délibération n° 2016-62 en date du 13 septembre 2016 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable ;

Vu la délibération n°2016-70 en date du 18 octobre 2016 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux et les objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme ainsi que l'économie générale du projet,

Monsieur le Maire propose donc à son Conseil de procéder au lancement de la procédure de consultation d'aménageurs, selon les modalités évoquées précédemment.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

Le Conseil Municipal décide :

- d'approuver, en vue de l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC « La Clairière », les modalités de publicité et de mise en concurrence définies précédemment.
- d'autoriser Monsieur le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner un concessionnaire pour la réalisation de l'opération.
- de valider les modalités du cahier des charges valant règlement de la consultation et du projet de traité de concession, telles qu'exposées dans la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le Maire et la Directrice Générale des Services de la Commune seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

**Fait à Boigny sur Bionne
Le 19 octobre 2016
Pour extrait conforme,**

**Le Maire
Luc MILLIAT**

