



En vertu de l'article L.2131-1 du CGCT, le Maire de Boigny sur Bionne atteste que le présent acte **référéncé n° 2017-29**

a été affiché, transmis en Préfecture  
**Le 24/05/2017**

Et/ou notifié le .....

Et qu'il est donc exécutoire.

Pour le Maire,  
Par délégation,

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

**SEANCE PUBLIQUE DU 23 MAI 2017**

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

**ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
POUR LE SECTEUR DE LA CLAIRIERE**

Président de Séance : Luc MILLIAT, Maire

Nombre de membres en exercice : 19

Quorum : 10

Date de la convocation : 17 mai 2017

Affichée le : 17 mai 2017

**SECRETAIRE DE SEANCE : M. RICHOMME**



**PRESENT(S) :**

Mme : CONNAN, CROSNIER, GAUTHIER, RIDOU, ROYER, VITOUX,

M. : BERNIER, CHANTELOUP, CLOUZEAU, GBAGUIDI, KOOYMAN, MAYARD, MILLIAT, POINTET, RICHOMME,

**ABSENT(S) EXCUSE(S) :**

Nom du Mandant	Nom du Mandataire
Mme BETH	Mme VITOUX
Mme BROSSE	M. CHANTELOUP
M. LEVACHER	M. MAYARD
M. SEVIN	M. BERNIER

**ABSENT(S) :**

**URBANISME****ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
POUR LE SECTEUR DE LA CLAIRIERE**

Rapporté par : M. MILLIAT

Conseil Municipal du :  
**23/05/2017**Date réception Préfecture :  
**Le 24/05/2017**Identifiant : **2017-29**Vote(s) :

Conseillers en exercice : 19

Conseillers présents : 15

Conseillers votants : 19

Voix POUR : 19

Voix CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.300-4 et L.300-5, ses articles L.311-1 et suivants, et ses articles R.300-4 à R.300-9,  
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 l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession,  
Vu le décret n°2016-86 du 1 février 2016 relatif aux contrats de concession,  
Vu le bilan de la concertation, approuvé par le Conseil municipal en date du 13 septembre 2016,  
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2016 définissant les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan prévisionnel financier,  
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2016 par laquelle le Conseil Municipal a autorisé le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner le concessionnaire de l'opération d'aménagement de la future ZAC de la Clairière,  
Vu la délibération en date du 18 octobre 2016 par laquelle le Conseil Municipal a créé la Commission ad hoc, chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de la procédure de consultation d'aménageurs, et a désigné Monsieur le Maire en tant qu'autorité habilitée à engager les discussions avec les candidats et à signer le traité de concession ;  
Vu la délibération en date du 18 octobre 2016 par laquelle le Conseil Municipal a autorisé le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner le concessionnaire de l'opération d'aménagement de la ZAC du secteur de la Clairière conformément à l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, et son décret n°2016-86 du 1 février 2016 relatif aux contrats de concession,  
Vu les avis d'appel public à la concurrence, envoyés à la publication au Journal Officiel de l'Union Européenne et au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics le 20 octobre 2016, et à la revue spécialisée Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment le 20 octobre 2016 ;  
Vu le rapport d'analyse des offres ;  
Vu l'avis de la Commission ad hoc ;  
Vu le projet de Traité de concession et ses annexes dont le bilan prévisionnel ;

Monsieur le Maire rappelle que le secteur de la Clairière représente l'une des dernières capacités d'extension de la commune, devenant ainsi une nouvelle porte d'entrée dans la Commune, et la fin de l'urbanisation du bourg. À ce titre, une attention particulière devra être portée tout au long de l'opération sur la qualité des constructions, des aménagements, des ouvrages et du traitement paysager.

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 qui respecte les orientations en termes de programmation (mixité du parc de logements). Ce projet respecte par ailleurs les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace exprimés par les documents supra communaux : PLH et le SCOT d'autre part.

Par délibération en date du 13 septembre 2016, le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à l'aménagement du site de la Clairière, et a défini les enjeux, les objectifs de l'opération, le programme et l'appréhension de l'économie générale du projet, portant sur une superficie d'environ 11 hectares.

La Commune de Boigny sur Bionne a souhaité que l'aménagement du secteur de la Clairière, à vocation d'habitat, soit réalisé selon la procédure de Zone d'Aménagement Concerté et 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 future ZAC de la Clairière.

Par délibération en date du 18 octobre 2016, le Conseil Municipal a lancé la procédure de mise en concurrence afin de désigner le concessionnaire de la future Zone d'Aménagement Concerté de la Clairière, et 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.

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

L'avis d'appel public à la concurrence a été envoyé le 20 octobre 2016 pour publication au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) et au Bulletin Officiel des annonces des Marchés Publics (BOAMP), et le 20 octobre 2016 pour publication à la revue spécialisée Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment.

Les sociétés intéressées avaient jusqu'au 14 décembre 2016 à 16h00, date limite de dépôt des offres.

Sur la base du cahier des charges, les sociétés désireuses de présenter une offre ont transmis leur proposition.

Quatre sociétés ont remis une offre :

- Société CM – CIC Aménagement
- Société NEXITY Foncier Conseil
- SEMDO
- Groupement Valloire - EXIA

La Commission ad hoc a été réunie le 1<sup>er</sup> février 2017, afin de prendre connaissance de l'analyse des offres reçues et de se prononcer sur le ou les candidats avec lesquels les négociations seraient engagées.

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 :	Société CM - CIC	69 points
	Aménagement	
Candidat n° 2 :	Société NEXITY	91 points
	Foncier Conseil	
Candidat n°3 :	SEMDO	76 points
Candidat n°4 :	Groupement	71 points
	Valloire - EXIA	

Au vu des conclusions de l'analyse des offres, la Commission a proposé de retenir la **société NEXITY Foncier Conseil** pour engager les négociations. Deux séances de négociations ont eu lieu le 9 mars et le 20 avril 2017.

Considérant la notation finale des candidats au regard de l'analyse des offres, puis à l'issue des négociations qui ont permis de parfaire les modalités financières et contractuelles de la future concession, Monsieur le Maire propose de retenir la société Nexity Foncier Conseil pour l'attribution de la concession d'aménagement pour la future Zone d'Aménagement Concerté de la Clairière.

Selon cette offre, le montant total des produits de l'opération est estimé à environ 6 580 000€ hors taxes. Ce montant permet d'assurer l'équilibre financier de l'opération, et couvre notamment la rémunération du concessionnaire, à la charge de l'opération, qui s'élève à 1 442 000 € hors taxes et qui comprend les frais généraux de gestion, les frais de commercialisation ainsi que le résultat de l'opération.

**Le projet de traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Clairière**, dans sa rédaction issue des négociations menées avec la société Nexity Foncier Conseil, précise les obligations de chacune des parties. Les dispositions essentielles sont les suivantes :

- Le concessionnaire assumera une part significative du risque de l'opération. Sa rémunération sera assurée par les résultats de celle-ci. Le financement de l'opération sera assuré par le produit de la cession du foncier équipé à commercialiser dans le périmètre.
- Au titre des missions du concessionnaire :
  - La réalisation de l'ensemble des études nécessaires à l'élaboration du dossier de création et l'élaboration du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté.
  - L'acquisition de la propriété des biens immobiliers communaux situés dans le périmètre de la zone.
  - La réalisation, 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 oscillante entre 110 et 120 logements, pour une surface de plancher totale d'environ 15 000m<sup>2</sup>, ainsi que des infrastructures liées à la viabilisation des lots.
    - La durée prévisionnelle de la concession d'aménagement est fixée à 12 ans, révisable selon les conditions du contrat.
  - Au titre des dispositions financières :
    - Le versement de 455 000 € au titre des équipements à réaliser ou à renforcer par la Commune du fait des nouveaux besoins générés par l'opération d'aménagement.
    - Le rachat des études préalables nécessaires à l'accomplissement des missions du concessionnaire, soit 15 500 € TTC.

En vertu de l'article R.300-9 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 le Traité de Concession et au vu des avis émis par la Commission.

**Par conséquent, le Conseil municipal est invité à se prononcer sur ce choix.**

Après avoir présenté le rapport d'analyse, et au vu des avis émis par la Commission ad hoc, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal, conformément aux dispositions de l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme, de désigner la société Nexity Foncier Conseil en qualité de concessionnaire de la future Zone d'Aménagement Concerté de la Clairière.

Le Conseil Municipal décide :

- de désigner la société Nexity Foncier Conseil en tant que concessionnaire pour la future Zone d'Aménagement Concerté de la Clairière de Boigny sur Bionne.
- d'approuver le Traité de concession et ses annexes.
- d'autoriser 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

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 24 mai 2017  
Pour extrait conforme,

Monsieur Le Maire  
Luc MILLIAT

