

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNE DE MEZIERES SUR SEINE

DATE DE CONVOCATION
25/10/2016

L'an deux mil SEIZE

Le 3 NOVEMBRE à vingt heures trente minutes

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie de Mézières-sur-Seine, sous la Présidence de M Jean-François FASTRE.

DATE D'AFFICHAGE
25/10/2016

Etaient présents : MM Jean-François FASTRE ; Philippe LECRIVAIN ; Fabien DE BIASI ; Lhassane ADDICHANE ; Max LE NORMAND ; Bruno MORIN ; Jean-Pierre LABEDAN ; Pierre-Yves PINCHAUX ; Dominique RIGALDO ; Dragan BOGOMIROVIC ; Bertrand MORICEAU ; Yann DOUCET ; Franck FONTAINE ; Mmes Véronique PERRET ; Cécile DE BIASI ; Sylviane WESTER ; Otilia FERNANDES ; Nathalie LE GUAY ; Graciète LEVEQUE ; Nelly GAULT ; Sylvie PLACET.

Pouvoirs : Monsieur Patrice AUBRY à Monsieur Jean-François FASTRE
Madame Mireille CASSE à Madame Otilia FERNANDES
Madame Nicole JOIN-GAULT à Madame Nelly GAULT
Madame Héloïse PERRET à Madame Véronique PERRET
Monsieur Guy DEPIENNE à Monsieur Franck FONTAINE
Madame Isabelle LANGLAIS à Monsieur Bertrand MORICEAU

Absents:/

NOMBRE DE
CONSEILLERS

Formant la majorité des membres en exercice

EN EXERCICE 27
PRESENTS 21
VOTANTS 26

a été élu secrétaire Madame Nathalie LE GUAY

OBJET : ZAC LES FONTAINES : APPROBATION DU CHOIX DE L'AMENAGEUR ET DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le Conseil Municipal,

La zone d'aménagement concerté (ZAC) des Fontaines à Mézières-sur-Seine a été créée par délibération du conseil municipal en date du 25 novembre 2013.

Cette ZAC d'une superficie d'environ 8 HA doit permettre, conformément au dossier de création, la réalisation d'un programme prévisionnel de 35 600 m² de surface de plancher (SP) dont 33 100 m² SP à vocation habitat (logements diversifiés et hébergement pour personnes âgées), 2 500 m² SP pour équipements publics, services de proximité et commerces.

Par délibération en date 19 décembre 2013, le conseil municipal a autorisé monsieur le maire à engager la procédure de consultation prévue aux articles R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme en vue de désigner un concessionnaire de la ZAC des Fontaines et notamment, l'insertion d'un avis d'appel de candidatures dans trois publications différentes.

Cet avis d'appel public à candidature a été envoyé le 17 février 2014 pour publication dans les éditions du JO du BOAMP, du JO de l'union européenne et du Moniteur du bâtiment et des travaux publics. La date limite de dépôt des candidatures a été fixée au 14 avril 2014 avant 12 H pour respecter le délai minimum de 52 jours après l'envoi de l'avis.

Par délibération en date du 17 avril 2014, le conseil municipal a décidé de créer la commission aménagement en charge de suivre cette procédure de consultation, d'élire conformément à l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, cinq représentants du conseil dans cette commission et de désigner monsieur le Maire en tant qu'autorité habilitée à engager les discussions avec les candidats aménageurs et à signer le futur traité de concession d'aménagement.

Cette commission est chargée a minima d'émettre un avis sur les candidatures reçues au vu des critères retenus et des pièces administratives demandées.

La première réunion de la commission aménagement s'est tenue le 23 juin 2014 pour procéder à l'ouverture des dossiers de candidature. Onze candidatures ont été enregistrées.

Conformément aux dispositions de l'article R. 300-7 du code de l'urbanisme, le dossier de consultation a été adressé le 21 juillet 2015 aux onze candidats. La date limite pour la remise des propositions a été fixée au 20 octobre 2015 avant 16 H.

Trois offres sont parvenues à la mairie de Mézières-sur-Seine dans le délai :

- Nexity Aménagement (Nexity Foncier Conseil)
- SEM 92
- SEM 78 (Yvelines Aménagement)

L'ouverture des plis a été effectuée le 27/10/2015 par la commission aménagement. Une nouvelle réunion de la commission s'est tenue le 3/12/2015 pour l'analyse des offres.

a) Analyse des candidatures

Seules, les trois candidatures reçues lors de la première phase, et qui ont fait l'objet d'une offre ont été examinées.

Les trois candidatures ont été jugées recevables par la commission, chaque candidat présentant les capacités ainsi que le statut correspondant aux exigences du règlement de la consultation.

b) Analyse des offres

En plus de l'offre de base conforme au projet développé dans le dossier de consultation, et dont on pouvait craindre de grandes difficultés pour équilibrer le bilan financier, les candidats pouvaient remettre une offre variante modifiant les caractéristiques du projet d'aménagement, les modifications proposées pouvant porter sur toutes les dispositions, y compris le périmètre de la concession d'aménagement et le plan-masse de l'opération, mais ne devant pas affecter les éléments suivants :

- 30 % minimum de logements locatifs aidés,
 - ensemble immobilier de logements pour personnes âgées autonomes,
 - première phase dans la zone centrale au sud de l'église, avec une place semi-piétonne.
- L'offre de **Nexity Foncier Conseil**, aménageur privé, est de qualité moyenne. Elle se contente la plupart du temps de paraphraser le dossier de consultation. Plus grave, elle comporte une erreur grossière surprenante de la part d'une société de cette importance : la surface de plancher des logements locatifs aidés annoncée est de 2 975 m² alors que dans leur bilan, la surface prise en compte est de 6 511 m². Arguant de cette soi-disante sous-consommation de SP, une variante, qui n'en est pas une, propose de réaliser le programme du dossier de consultation et de confier 59 % du programme de construction à une filiale du groupe Nexity moyennant une dotation de 350 000 € à la commune ou au bilan. Les charges foncières annoncées dans le bilan pour les logements individuels semblent surévaluées. La participation aux équipements publics se limite à céder gratuitement deux terrains (1 600 m²) et à verser une participation de 600 000 € à la commune. Ces deux dernières remarques conduisent à une marge prévisionnelle brute de près 1,3 M€ (au bénéfice du promoteur). Le montant total des dépenses s'établit à 12 380 000 € HT, comprenant les acquisitions foncières, les frais d'aménagement, les frais de communication, les honoraires de concession (1 231 400 € HT), ainsi que les frais financiers, impôts et taxes.
 - Le dossier de **SEM 92** est de très bonne qualité. Il est complet et répond aux demandes du règlement de la consultation. La 1ère phase proposée dans l'offre comprend la partie centrale derrière l'église entre le lot d'activités (Lhortie) jusqu'à la maison des associations. Le fait d'inclure le lot d'activités permet d'offrir à cette 1ère phase un accès de bonne qualité à la rue Nationale. Cette première phase serait entièrement réalisée par le groupe Demathieu et Bard immobilier, y compris la résidence intergénérationnelle. Les coques (murs bruts) des deux équipements publics en RDC de celle-ci (accueil pour les seniors et relais pour assistantes maternelles – RAM) seraient cédées gratuitement à la commune qui prendra en charge l'aménagement de ces locaux. La 2ème phase est la partie à l'Est de la maison des associations et la 3ème phase est à l'ouest du lot d'activités. Outre la réponse au projet de base du dossier de consultation, SEM 92 a proposé deux variantes : augmentation de 10 % de la surface des logements pour la 1ère, et pour la 2ème, 10 % de logements en plus, 35 % de logements sociaux au lieu de 30 %, réduction de la surface des deux équipements (médiathèque et extension de la maison des associations) à 1 000 m² au lieu de 1 693 m². Dans les 3 projets, le bilan est déficitaire et requiert pour l'équilibrer une participation de la commune et un reversement du fonds de compensation de la TVA sur les équipements publics (montage à valider). A noter que l'extension de la maison des associations ne fait pas partie de la liste des équipements publics cités dans le dossier de consultation. En outre, les charges foncières pour les logements sociaux et la résidence intergénérationnelle semblent élevées (450 €). Le montant total des dépenses de l'offre de base s'établit à 16 284 892 € HT, comprenant les acquisitions foncières, les frais d'aménagement, le coût de construction des équipements (3 838 031 € HT), les frais de communication, les honoraires de concession (1 064 225 € HT), ainsi que les frais financiers, impôts et taxes.

Le montant total des dépenses de la variante 2 s'établit à 14 638 451 € HT, comprenant les acquisitions foncières, les frais d'aménagement, le coût de construction des équipements (2 267 000 € HT), les frais de communication, les honoraires de concession (988 816 € HT), ainsi que les frais financiers, impôts et taxes.

- Le dossier de **Yvelines Aménagement** est aussi de très bonne qualité et la motivation et les compétences des rédacteurs y apparaissent évidentes. Il est complet et répond aux demandes du règlement de la consultation. La 1ère phase proposée dans l'offre scindée en deux parties comprend la partie centrale derrière l'église entre le lot d'activités (Lhortie) non compris jusqu'à la rue Emile Zola, et ensuite l'extrémité Est de la ZAC. La 2ème phase complète la première en remplissant toute la partie Est plus les deux lots d'activités. La 3ème phase termine l'extrémité Ouest de la ZAC.

Outre la réponse au projet de base du dossier de consultation, Yvelines Aménagement a proposé une offre optimisée : augmentation de 7,3 % du programme de construction et réduction de 1 600 m² à 500 m² de la surface des équipements publics (médiathèque, local senior et RAM) qu'ils estiment surdimensionnés.

Le montant total des dépenses de l'offre de base s'établit à 15 627 796 € HT, comprenant les acquisitions foncières, les frais d'aménagement, le fonds de concours pour les équipements publics (3 780 000 € HT), les frais de communication, les honoraires de concession (876 237€ HT), ainsi que les frais financiers, impôts et taxes. Le montant des recettes s'élève à 11 452 970 € HT. Le solde négatif de cette solution de base étant de 4 255 223 € HT, la SEM 78 ne peut pas s'engager sur cette base.

Le montant total des dépenses de l'offre optimisée s'établit à 12 790 578 € HT, comprenant les acquisitions foncières, les frais d'aménagement, le fonds de concours pour les équipements publics (900 000 € HT), les frais de communication, les honoraires de concession (876 237€ HT), ainsi que les frais financiers, impôts et taxes. Le montant des recettes s'élève à 12 953 690 € dont 500 000 € de subvention du département.

Au regard de cette analyse, et après en avoir débattu, la commission aménagement du 3/12/2015, a estimé que la SEM 78 Yvelines Aménagement avait fait la meilleure proposition et a autorisé Monsieur le Maire à engager les négociations avec cet aménageur. Monsieur le Maire a souhaité que ces négociations se déroulent sous l'égide de la commission pour une parfaite transparence des discussions.

Plusieurs réunions de la commission associant également l'établissement public foncier ont permis de préciser les conditions techniques et financières de l'opération et a porté plus précisément sur les éléments suivants :

- L'accession maîtrisée et le niveau de charges foncières et les prix de sortie des logements,
- Le phasage de l'opération de manière à étaler dans le temps la réalisation des logements, la première étant située de manière centrale derrière l'église Saint Nicolas qui constituera le cœur du projet. A l'issue de chaque phase, le lancement de la phase suivante sera décidé conjointement entre la commune et l'aménageur. L'objectif étant de lisser au maximum les apports de population de manière à conserver un équilibre dans le développement de la commune et d'anticiper les besoins engendrés en termes d'équipements et de services, ceci pour garantir à la population un service public de qualité
- Les outils mis en œuvre pour assurer la qualité de l'opération,
- Les modalités d'association de la commune dans le suivi des études et la mise en œuvre de l'opération,
- Le prix d'acquisition des terrains nus
- La participation de l'aménageur et son versement.

Au printemps 2016, Yvelines Aménagement a informé la commune de la volonté des deux conseils départementaux des Hauts-de-Seine et des Yvelines de créer, dans le cadre de la dynamique de rapprochement des deux départements, un pôle d'aménagement et de service aux collectivités locales renforcé par regroupement de quatre SEM de ces départements : SEM 92, Yvelines Aménagement, SEMERCLI, SARRY 78. La nouvelle entité, officialisée lors de son premier conseil d'administration le 7 septembre 2016, a pris le nom de Citallios.

Au vu de ces éléments et du traité de concession joint à la présente délibération, monsieur le Maire propose à l'assemblée délibérante de retenir l'aménageur Citallios en tant que concessionnaire de la ZAC des Fontaines et de l'autoriser à signer le traité de concession.

Les missions de l'aménageur sont décrites à l'article 3 dudit traité de concession et comprennent notamment :

- La réalisation des études nécessaires à l'approbation du dossier de réalisation et plus généralement à l'aménagement de la ZAC,
- L'acquisition des terrains situés dans l'emprise de la ZAC,
- La réalisation des travaux et équipements de la ZAC,
- La commercialisation des terrains dans les objectifs prévus au dossier de réalisation de la ZAC,
- La gestion administrative et financière nécessaire à la bonne réalisation de la ZAC.

Le planning prévisionnel et le bilan financier de l'opération sont annexés au traité de concession joint à la présente délibération.

Conformément aux articles R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme, la rémunération du concessionnaire est substantiellement assurée par les résultats de l'opération. La présente concession sera conclue au risque économique du concessionnaire dans les conditions prévues au traité de concession ci-joint.

Après avoir entendu l'exposé,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 novembre 2013 approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Fontaines,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2013 autorisant le lancement de la procédure de consultation prévue aux articles R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme afin de désigner un concessionnaire de la ZAC des Fontaines,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 avril 2014 créant la commission aménagement en charge de la procédure de consultation nécessaire à la désignation d'un concessionnaire pour la ZAC des Fontaines,

Vu la procédure de consultation de seuil européen engagée en application des dispositions des articles R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme afin de désigner un concessionnaire de la ZAC des Fontaines,

Vu l'analyse des offres au regard des critères de jugement des offres et de l'avis de la commission aménagement en particulier en date du 3 décembre 2015 autorisant monsieur le Maire à engager les négociations avec la SEM Yvelines Aménagement,

Vu la délibération du 7 septembre 2016 du premier conseil d'administration de la Société Anonyme d'Economie Mixte Citallios issue du regroupement de 4 SEM d'aménagement des Hauts-de-Seine et des Yvelines (SEM 92, Yvelines Aménagement, SEMERCLI, SARRY 78),

Vu le traité de concession et ses annexes, en particulier le bilan prévisionnel, joints à la présente délibération.

Le Conseil Municipal réuni en commission plénière le 19 octobre 2016 consulté,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à la MAJORITE,

DECIDE :

- de retenir la SEM Citallios comme aménageur de la ZAC des Fontaines,
- d'approuver le traité de concession et ses annexes joints à la présente délibération,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement et ses annexes joints à la présente délibération.

CONTRE: 6 (Messieurs Bertrand MORICEAU ; Franck FONTAINE ; Yann DOUCET ; Guy DEPIENNE ; Mesdames Sylvie PLACET ; Isabelle LANGLAIS)

ABSTENTION : 1 (Monsieur Bruno MORIN)

Ainsi fait et délibéré.

Ont signé au registre les membres présents

Fait à MEZIERES SUR SEINE LE 3 Novembre 2016

Le Maire,
Jean-François FASTRE

