

**RAPPORT N° 06/6-16
au Conseil Municipal**

OBJET

ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS

**CHOIX DU CONCESSIONNAIRE
APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Par délibération en séance du 28 avril 2005, vous avez approuvé le dossier de création et créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite «de la Colline des Camélias», sous le régime des articles L. et R. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, suite à la procédure de concertation lancée par délibération en séance du 5 mars 2004.

Cette opération publique d'aménagement, qui concerne l'unité foncière Moril FONTAINE d'une superficie de 15,6 ha s'inscrit dans le cadre de la programmation logement du PLH intercommunal, repris dans le Plan Local d'Urbanisme. Elle vise l'aménagement de terrains en majorité nus de toute construction.

Le programme prévisionnel des constructions vise :

1° le développement de logements en accession à travers deux types d'habitat :

- environ 150 parcelles viabilisées de surface moyenne de 500 m² pour une SHON moyenne de 180 m² chacune ;
- un ensemble de parcelles destinées à l'habitat collectif représentant environ 230 logements organisé en plusieurs unités développant une surface SHON cumulée de 16 000 m² ;

2° le développement de logements en faveur de population « aidée », en phase de décohabitation avec :

- un programme d'habitat collectif d'environ 40 logements aidés pour une SHON d'environ 2 800 m² sur une emprise de 5 000 m².

Le programme prévisionnel des équipements liés à cette opération représente à ce jour, au niveau APS, un montant estimé à 12 388 000,00 € HT. Le détail est donné en annexe du projet de traité de concession. Il porte sur :

- la viabilité de la zone en terme de dessertes interne et externe, de réseaux, d'équipements divers (travaux préparatoires, nettoyages et terrassements sur la zone, voirie et espaces verts, assainissement des eaux pluviales, assainissement des eaux usées, réseau de téléphone, distribution d'eau potable, réseaux basse et moyenne tensions, éclairage public), la réalisation d'un stockage d'eau potable, l'ouvrage de franchissement de la Ravine du Butor ;

RAPPORT N° 06/6-16

- l'aménagement d'un espace destiné à l'accueil d'équipement public comprenant une école (pour les besoins de la zone ainsi que du quartier) et un plateau sportif ;
- la préservation des espaces boisés et des berges des ravines encadrant les façades Ouest et Est du site (préservation des servitudes forestières et hydrauliques des ravines), ainsi que de part et d'autre de l'axe primaire du Chemin des Longozes.

La délibération de création de la ZAC de la Colline des Camélias prévoit sa réalisation par convention et en exonération de la TLE.

Sur cette base, une procédure de publicité et de mise en concurrence a été engagée pour la passation d'une concession d'aménagement, comme le requiert d'ailleurs aujourd'hui les dispositions nouvelles de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme.

Un avis d'appel public à concurrence a été envoyé pour publication au Journal officiel de l'Union européenne le 1er mars 2006.

Sur cette base, la SARL COLLINE DES CAMELIAS et la SIDR ont présenté chacune une candidature. Celles-ci ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission ad hoc réunie le 12 juillet 2006. Par suite, ces sociétés ont présenté leurs propositions sur la base du dossier de consultation remis par la Ville.

Celles-ci ont fait l'objet d'un avis de la Commission ad hoc réunie le 16 octobre 2006. Cette dernière a considéré que l'offre de la SIDR n'était pas valable en l'absence de validation par son Conseil d'administration, selon ses propres indications. De plus, cette offre n'était pas en adéquation avec les principes du programme prévisionnel de constructions de la ZAC. En revanche, en ce qui concerne l'offre de la SARL COLLINE DES CAMELIAS, le programme a été dans l'ensemble suivi et le bilan prévisionnel de l'opération a été évalué à 12 388 000,00 € HT (voir l'analyse de l'offre ci-jointe).

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, les discussions ont été engagées avec la seule SARL COLLINE DES CAMELIAS. A l'issue de ces discussions, il est proposé de retenir cette société pour l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC Colline des Camélias sur la base du projet de traité de concession ci-annexé. Le rapport d'analyse des offres intégrant les résultats des discussions est joint à la présente délibération.

Pour l'essentiel, la société présente toutes les capacités techniques et financières nécessaires pour la réalisation de l'opération et confirme son aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée (confer analyse des offres ci-jointe).

Au vu des critères de jugements des offres :

RAPPORT N° 06/6-16

- la valeur technique du dossier a été notée par 52,5/ 60 points ; cette valeur a été appréciée à partir de la note méthodologique telle que requise par le règlement de la consultation, à remettre par les candidats au stade de la présentation des offres ; cette appréciation a été établie selon la décomposition suivante :

- 9/ 10 points pour la cohérence du planning prévisionnel de réalisation des missions prévues dans le cadre de la concession, avec le détail des procédures à mettre en œuvre et les délais correspondants ;
- 27,5/ 30 points pour la cohérence et la qualité de l'organisation des moyens en personnels et matériels, et les procédures de gestion interne prévues pour la mise en œuvre des missions prévues dans le cadre de la concession ;
- 16/ 20 points pour la cohérence et la qualité les actions commerciales et les démarches qualifiées proposées pour la réalisation des missions prévues dans le cadre de la concession ;

- sur le prix (40 % de la note totale), la société bénéficie d'une note de 35 faisant ressortir notamment 20 points pour le moindre coût requis du concédant au titre de sa participation financière éventuelle (la SARL COLLINE DES CAMELIAS ne demande aucune participation à la Ville) et 15 points pour la cohérence dans l'établissement du bilan prévisionnel de l'opération, échelonné dans le temps.

Selon le projet de traité de concession d'aménagement et ses annexes, joint à la présente délibération, la société devra assurer sous sa responsabilité, avec risques et périls, la réalisation de la zone d'aménagement concerté dénommée «ZAC de la Colline des Camélias».

A ce titre, elle assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession (démolition, terrassements, VRD...), sauf ceux conservés le cas échéant par la personne compétente, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

La société fait son affaire du foncier qu'elle maîtrise d'ailleurs pour l'essentiel.

La société procédera à la vente, location ou concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession. D'une manière générale, elle assurera la gestion administrative, financière et comptable de l'opération, ainsi que l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour assurer la bonne fin de l'opération.

La durée prévisionnelle de la concession est de six ans, avec une expiration fixée au 31 décembre 2012.

RAPPORT N° 06/6-16

La rémunération du cocontractant sera assurée essentiellement par les résultats de l'opération. Aucune participation financière de la Ville n'est envisagée. Les terrains à bâtir seront acquis, aménagés et commercialisés à ses bénéficiaires, risques et périls. Le cas échéant, lorsque des constructions seront édifiées sur des terrains non cédés ou concédés par le cocontractant, le constructeur sera tenu d'une participation au coût d'équipement de la zone (article L. 311-4 du Code de l'urbanisme). Les équipements publics à la charge de la société seront remis sans frais à la collectivité au titre de sa participation d'urbanisme dans les conditions prévues par l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme.

En conséquence, je vous demande :

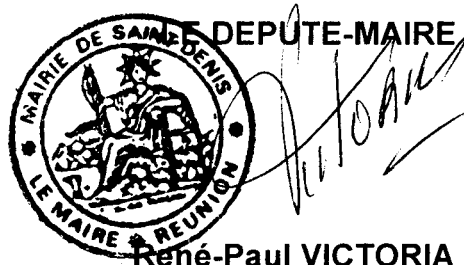
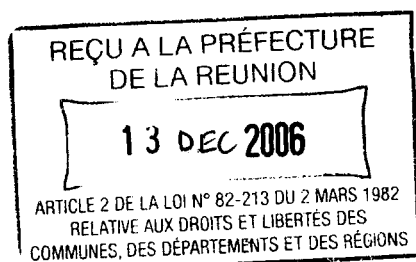
1° d'approuver :

- le choix de la SARL COLLINE DES CAMELIAS pour l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC de la Colline des Camélias ;
- le projet de traité de concession d'aménagement et ses annexes, à passer avec la SARL COLLINE DES CAMELIAS pour la réalisation de la ZAC de la Colline des Camélias ;

2° de m'autoriser :

- à signer le traité de concession d'aménagement (ci-joint) et ses annexes, à passer avec la SARL COLLINE DES CAMELIAS pour la réalisation de la ZAC de la Colline des Camélias, et tout autre document relatif à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**DELIBERATION N° 06/6-16
du Conseil Municipal
en séance du lundi 4 décembre 2006**

OBJET

ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS

**CHOIX DU CONCESSIONNAIRE
APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code général des Collectivités territoriales ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 adoptant le dossier de création et créant la ZAC de la Colline des Camélias ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en séance du 3 novembre 2005 instituant une Commission ad hoc pour la passation de la concession d'aménagement ;

Vu les avis de la Commission ad hoc réunie le 12 juillet et le 16 octobre 2006 ;

Vu le rapport d'analyse des offres ;

Vu le projet de traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Colline des Camélias et ses annexes ;

Sur le RAPPORT N° 06/6-16 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE**

5 voix contre
(dont 2 votes par procuration)

MM. Michel TAMAYA et Sudel FUMA
Mme Marie Monique ORPHE

2 abstentions

Mme Nassimah DINDAR
M. Gino PONIN-BALLOM

pour

autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Approuve le choix de la SARL COLLINE DES CAMELIAS pour l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC de la Colline des Camélias.

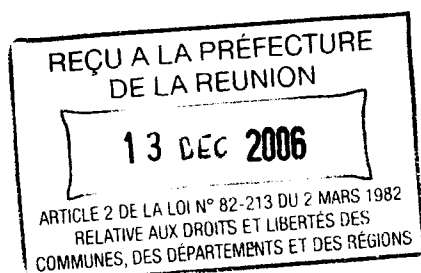
ARTICLE 2

Approuve le projet de traité de concession d'aménagement et ses annexes, à passer avec la SARL COLLINE DES CAMELIAS pour la réalisation de la ZAC de la Colline des Camélias.

ARTICLE 3

Autorise le Député-Maire à signer le traité de concession d'aménagement et ses annexes à passer avec la SARL COLLINE DES CAMELIAS pour la réalisation de la ZAC de la Colline des Camélias, et tout autre document relatif à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 11 DEC. 2006



LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA