

# PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 JANVIER 2016

## PRÉSENTS :

MM., Mmes,

Alain VAN GHELDER, Philippe FANIEN, Carole ROUX, Laurent CARON, Marie-Hélène MOREL, Anne GUERVILLE, Daniel BRACHET, Jean-Marie BRIANCHON, Anita ROOSEBEKE, Claude FAUQUEMBERGUE, Muriel MESSEANNE, Annick VERITÉ, Hervé EVRARD, Sylvie GOZET, Sophie LEPRAND, Christelle de FOLLEVILLE, Hervé ACCART Patricia VAAST, Paul DERASSE, Laurence QUINION.

## ABSENTS EXCUSÉS

Eric LEMOINE qui donne procuration à Carole ROUX, André BOUZIGUES qui donne procuration à Philippe FANIEN.

## ABSENT :

Frédéric TERMINE.

La séance du Conseil est ouverte à 19 heures en MAIRIE ANNEXE par Monsieur Alain VAN GHELDER qui la préside.

Madame Christelle de FOLLEVILLE est nommée secrétaire de séance.

## ORDRE DU JOUR

Concession d'aménagement – Requalification du centre ville.

Interruption pour motif d'intérêt général de la procédure de construction de logements locatifs et de services à caractère social par le biais d'un bail emphytéotique administratif

Requalification du centre ville.

Vente de la parcelle ZA n° 51.

<p><b>B1 – CONCESSION D'AMÉNAGEMENT</b> <b>Requalification du centre-ville</b></p>
--

Monsieur le Maire donne lecture du rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Vu les articles L. 300-1 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu la Directive 2014-23 du 26 février 2014 relative à l'attribution des concessions ;

Vu les différents éléments portés à la connaissance des élus ;

L'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme dispose que « *l'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la*

*présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ».*

Par ailleurs, l'article R. 300-4 du Code de l'urbanisme précise que « *Les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux concessions d'aménagement lorsque le montant total des produits de l'opération d'aménagement concédée est égal ou supérieur au seuil mentionné pour les marchés de travaux au 2° du IV de l'article 40 du code des marchés publics et que le concessionnaire assume une part significative du risque économique de l'opération* ».

Aux termes de la délibération du Conseil municipal du 16 mars 2015, il a été décidé de réaliser un projet d'intérêt général portant sur la requalification du centre-ville afin de permettre d'assurer une offre de logements, de commerces et de services aux administrés.

Une étude pré-opérationnelle et un programme ont été réalisés afin de définir les conditions de faisabilité et les composantes de l'opération.

Il a en outre été également décidé, compte tenu de l'importance du projet, de confier la requalification du centre-ville à un aménageur, dans le cadre d'une procédure de concession d'aménagement, dans les conditions prévues par les articles L 300-4 et R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, la Commune a engagé une procédure de mise en concurrence conforme aux dispositions précitées, permettant la présentation de plusieurs offres.

Au terme des négociations engagées avec les candidats, il apparaît que l'offre présentée par le groupement constitué par la Société DEMATHIEU et BARD, mandataire, JUMP IMMOBILIER et ATE BW répond au mieux aux objectifs fixés par la Commune.

Les caractéristiques principales de cette opération d'aménagement sont les suivantes :

- Programme d'environ 100 logements ou équivalent, permettant de répondre prioritairement au besoin en logements collectifs allant du T2 au T5 avec parking. Une mixité entre logement locatif aidé, accession aidée et accession est à rechercher,
- Des commerces, d'un pôle médical et paramédical,
- Un espace public composé d'une place intégrant environ 60 places de parkings publics.

Le projet de traité de concession précise les missions de l'aménageur et les conditions d'exécution de la concession, prévue pour une durée de 8 ans.

Le montant global prévisionnel de l'opération s'établit à environ 12 M€ H.T.

**Après avis de la commission compétente, il est donc proposé au Conseil Municipal, en application des dispositions précitées du code de l'urbanisme :**

- de retenir la Société DEMATHIEU et BARD, mandataire, JUMP IMMOBILIER et ATE BW comme concessionnaire de l'opération d'aménagement dans le centre-ville ;
- d'approuver les termes du contrat de concession d'aménagement annexé à la présente délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer le contrat de concession et l'ensemble des documents nécessaires à sa mise en œuvre.

**Sur proposition du Bureau Municipal et de la Commission d'Appel d'offres, le Conseil Municipal décide, à l'unanimité :**

- **d'APPROUVER la proposition de Monsieur le Maire,**
- **d'AUTORISER Monsieur le Maire à signer la concession d'aménagement,**
- **d'HABILITER l'exécutif à accomplir tous les actes permettant l'exécution du contrat de concession.**

**B2 – INTERRUPTION POUR MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL  
DE LA PROCÉDURE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS  
ET DE SERVICES à CARACTÈRE SOCIAL PAR LE BIAIS D'UN BAIL  
EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF  
Requalification du centre-ville**

Monsieur le Maire donne lecture du rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Vu le projet de mandat faisant état de la requalification nécessaire du Centre-Ville,

Vu le SCOT, le PADD de l'Arrageois et le PLU de la commune,

Vu la Directive 2014-24 du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics,

Vu les articles L. 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération du Conseil du 16 mars 2015,

Vu la procédure de BEA engagée à partir du mois d'avril 2015 par la Commune ;

Vu les différents éléments portés à la connaissance des élus ;

Attendu que la Commune a envisagé une opération dans le centre-ville consistant en la réalisation d'un immeuble d'une vingtaine de logements locatifs et de services à caractère social sur un terrain lui appartenant d'une superficie de 1.150 m<sup>2</sup>.

M. le Maire précise :

Que la procédure s'est déroulée conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et que la commune n'a reçu que deux offres ;

Que, cependant, les offres reçues et analysées n'ont pas permis de définir un projet cohérent et pertinent aux plans architectural et financier dans l'intérêt de la Commune et ce, malgré les entretiens avec les candidats ;

Que les projets proposés ne semblent pas de nature à s'insérer en terme de cohérence dans l'aménagement du centre-ville ;

Que, dans ces conditions, il est préférable d'interrompre la procédure de BEA pour motif d'intérêt général, le tènement appartenant au domaine privé de la Commune étant destiné par la suite à être cédé ;

**Il vous est donc demandé :**

- d'acter de l'annulation pour motif d'intérêt général de la procédure permettant la conclusion d'un BEA pour la construction de logements locatifs à caractère social ;
- d'autoriser le Maire ou son représentant à mettre en œuvre la présente délibération et à signer toutes pièces utiles à cet effet.

**Sur proposition du Bureau Municipal, le Conseil Municipal décide, à l'unanimité :**

- **d'APPROUVER la proposition de Monsieur le Maire,**
- **de DEMANDER à Monsieur le Maire de bien vouloir annuler pour motif d'intérêt général la procédure de BEA initiée sur le fondement des articles L. 1311-2 et R. 1311-2 du CGCT,**
- **d'HABILITER l'exécutif à accomplir tous les actes nécessaires à l'abandon de la procédure de bail emphytéotique administratif.**

<b>B3 – VENTE DE LA PARCELLE ZA n° 51</b>
---

Vu la délibération en date du 15 décembre 2014, incorporant la parcelle ZA51 de 1 630 m<sup>2</sup> dans le domaine communal par la procédure dite de « bien sans maître »

Vu le projet d'extension de la zone d'activité Le Pacage, présenté par la SCI Village Pacage n°4 sur les parcelles : ZA46, ZA47, ZA48, ZA49, ZA50, ZA51, ZA52 et ZA53, entre Cocorette et le rond-point de la RN25 ;

Vu l'estimation de France Domaines à 9€/m<sup>2</sup> pour des terrains à proximité immédiate et ayant la même définition agricole à ce jour,

Vu la proposition de rachat de la parcelle ZA51 à 10€/m<sup>2</sup> par la SCI Village Pacage n°4 ;

Considérant que le projet d'extension de la zone d'activité Le Pacage est intéressant pour le développement économique de la commune ;

**Sur proposition du Le Bureau Municipal, le Conseil Municipal décide, à la majorité :**

- **d'accepter de vendre la parcelle ZA 51 de 1 630m<sup>2</sup> à la SCI Village Pacage n°4 pour la somme de 16 300 € (soit 10<sup>€</sup> le m<sup>2</sup>) ;**
- **d'imputer la recette au budget communal 2016 ;**
- **d'autoriser Mr le Maire à signer l'ensemble des pièces nécessaires cette cession.**

**La séance est levée à 20 heures 10**