

PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MARS 2016

PRÉSENTS :

MM., Mmes,

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

ABSENTS EXCUSÉS

Claude FAUQUEMBERGUE qui donne procuration à Laurent CARON, Hervé ACCART qui donne procuration à Patricia VAAST, Laurence QUINION.

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.

ADOPTION A L'UNANIMITÉ DU PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 FÉVRIER 2016.

ORDRE DU JOUR

Requalification du centre-ville : concession d'aménagement - signature avec S.C.C.V.

Requalification du centre-ville : transfert du contrat de maîtrise d'œuvre du restaurant scolaire.

Bail avec SOLIHA (ex. PACT) pour 4 et 6 rue de la mairie.

Déclaration d'intention d'aliéner – Zone d'intervention foncière.

Délibération de principe sur la désaffectation et le reclassement des biens communaux pour la restructuration du centre-ville et autorisation de dépôt du PC.

<p>REQUALIFICATION DU CENTRE VILLE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT SIGNATURE AVEC S.C.C.V.</p>
--

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 la délibération du 5 janvier 2016 ;

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, 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,
- D'un bâtiment polyvalent (périscolaire, école de musique, locaux associatifs,...),
- 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 vous a été proposé le 5 janvier 2016, 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.

Le Groupement précité ayant décidé de créer une Société dédiée pour la mise en œuvre de ce projet, il est proposé au Conseil de présenter le projet de concession d'aménagement avec comme cocontractant la Société civile de construction vente SAINTE-CATHERINE CŒUR DE VILLE, formée par les deux associés du Groupement.

La convention est inchangée, la Société SAINTE-CATHERINE CŒUR DE VILLE s'engageant dans le cadre de la concession d'aménagement sur des clauses identiques.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 5 janvier 2016 attribuant la concession d'aménagement ;

Sur proposition du Bureau Municipal, 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 avec la Société dédiée dénommée SAINTE-CATHERINE CŒUR DE VILLE,**

- **d'HABILITER l'exécutif à accomplir tous les actes permettant l'exécution du contrat de concession.**

REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE TRANSFERT DU CONTRAT DE MAITRISE D'ŒUVRE DU RESTAURANT SCOLAIRE

Vu les articles L. 300-1 et suivants, L. 311-4 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 la délibération du 5 janvier 2016 ;

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* ».

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 immobilier, mandataire du groupement et JUMP IMMOBILIER.

Que le Cabinet d'architectes BW a contractualisé le 3 septembre 2015 avec le mandataire pour les études de maîtrise d'œuvre concernant les logements et les équipements publics pressentis dans le cadre de la concession d'aménagement.

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

- Programme d'environ 100 logements, 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,
- D'un bâtiment polyvalent (périscolaire, école de musique, locaux associatifs,...),
- Un espace public composé d'une place intégrant environ 60 places de parkings publics.

Par délibération en date du 21 mars 2016, le contrat de concession a été transféré à la Société civile de construction vente SAINTE-CATHERINE CŒUR DE VILLE, formée par les deux associés du Groupement.

Les missions de l'aménageur et les conditions d'exécution de la concession sont clairement précisées dans le contrat de concession.

S'agissant du restaurant scolaire, l'ouvrage est sorti de la concession en raison de l'impossibilité de transmettre les aides publiques à l'aménageur maître d'ouvrage privé, cette information étant inconnue lors de la mise en œuvre de la procédure de concession d'aménagement.

Dans ces conditions, il s'avère nécessaire que la Commune reste maître d'ouvrage et reprenne la partie du contrat de maîtrise d'œuvre passé avec DEMATHIEU & BARD et le Cabinet BW concernant le restaurant scolaire.

Ce choix est motivé par l'obligation de garantir contractuellement les droits du maître d'œuvre, lequel s'est engagé dans le groupement choisi, et, sur un plan architectural, de permettre une homogénéité et une cohérence sur le secteur concédé.

Enfin, la bonne gestion des deniers publics nécessite ce transfert de contrat dont la rémunération est estimée à :

- Mission de base : 8,5% de la valeur des travaux. (correspond à un marché en "entreprise générale").
- Ou
- Mission de base + OPC : 9,5% de la valeur des travaux (correspond à un marché en TCE).

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser le transfert du contrat de maîtrise d'œuvre du Cabinet BW à la Commune pour la conception du restaurant scolaire ;
- d'approuver les termes du contrat de maîtrise d'œuvre relatif au restaurant scolaire ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer le contrat de maîtrise d'œuvre avec le Cabinet BW.

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

- **d'APPROUVER la proposition de Monsieur le Maire,**
- **d'AUTORISER Monsieur le Maire à signer l'acte d'engagement avec le Cabinet BW pour les études concernant le restaurant scolaire,**
- **d'HABILITER l'exécutif à accomplir tous les actes permettant l'exécution du contrat de maîtrise d'œuvre.**

BAIL AVEC SOLIHA (Ex. PACT) POUR 4 et 6 RUE DE LA MAIRIE

Vu la décision du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2014, donnant un avis favorable au projet d'un bail trentenaire avec le PACT pour l'aménagement d'une habitation de type 5 en regroupant les maisons 4 et 6 rue de la mairie ;

Début 2016, la Communauté Urbaine d'Arras a confirmé le financement de l'opération pour un logement PLAI auprès de SOLIHA (ex PACT).

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

- D'approuver l'opération reprise ci-dessus ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le bail de 30 ans avec SOLIHA et toutes les pièces nécessaires à cette opération.

ZONE D'INTERVENTION FONCIÈRE
Déclaration d'intention d'aliéner transmises à la CUA

Propriété de M. et Mme Serge HECQUET, 24 Les prairies, cadastrée AK 119, d'une superficie totale de 292 m².

Propriété de Madame Geneviève DUMONT, 5 Rue du Marquenterre, cadastrée AE 437 et AE 438 d'une superficie totale de 462 m².

DÉSAFFECTATION ET RECLASSEMENT DES BIENS COMMUNAUX
POUR LA RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE ET
AUTORISATION DE DEPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

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 les articles L. 300-1 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu les articles L. 2141-1 et suivants du Code Général de la propriété des personnes publiques,
Vu l'article L. 141-3 al 2 du Code de la voirie routière,
Vu la délibération du 5 janvier 2016,
Vu l'arrêté du Maire portant sur la réalisation d'une enquête publique,
Vu délibération du 5 janvier 2016 constatant l'abandon de la consultation portant sur le BEA pour motif d'intérêt général,
Vu les avis de France Domaine en date du 1^{er} mars 2016,

1. 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.

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.

A l'issue de la procédure et au terme des négociations engagées avec les candidats, il est apparu que l'offre présentée par le groupement constitué par la Société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER, mandataire, et JUMP IMMOBILIER répond au mieux aux objectifs fixés par la Commune.

C'est dans ce contexte que les sociétés DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER et JUMP IMMOBILIER ont créé une société dédiée à l'exploitation de la concession d'aménagement sous forme d'une société civile de construction vente dénommée « Sainte Catherine Cœur de Ville ».

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

- Un programme d'environ 80 logements, permettant de répondre prioritairement au besoin en logements collectifs allant du T2 au T5 avec parking. Une mixité entre logements locatifs aidés (30 logements), accession libre et accession aidée (20 logements) et résidence seniors (30 logements) est prévue.
- Des commerces, d'un pôle médical et paramédical,
- Un espace de 60 places de parkings.

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

La délibération du conseil en date du 5 janvier 2016 a autorisé la signature de la convention de concession par le Maire.

La délibération du conseil en date du 21 mars 2016 a autorisé la signature de la convention de concession par le Maire avec la Société « Sainte Catherine Cœur de Ville » spécifiquement créée pour l'exécution de la convention de concession.

Par ailleurs, une consultation a été lancée en avril 2015 pour la réalisation d'un BEA. Cette consultation a été abandonnée comme constatée au conseil municipal de 5 janvier 2016. Pour motif d'intérêt général, vu la proposition, il est envisagé de céder l'assiette du périmètre dénommé aux présentes sous le nom « ilot 4 » à la même société projet signataire de la concession.

L'opération se réalisera par phases successives décomposées comme suit :

- ILOT 1 :
 - Parcelle cadastrée AL 85 en partie d'une superficie de 600 m²
 - Parcelle cadastrée AL 86 d'une superficie de 336 m²
 - Parcelle cadastrée AL 88 d'une superficie de 214 m²
 - Parcelle cadastrée AL 145 d'une superficie de 103 m²
 - Parcelle cadastrée AL 146 en partie d'une superficie de 1324 m²
 - Parcelle cadastrée AL 363 d'une superficie de 152 m²
 - Parcelle cadastrée AL 452 en partie d'une superficie de 297 m²
 - Place de la République en partie d'une superficie de 506 m²
- ILOT 2 :
 - Parcelle cadastrée AL 134 d'une superficie de 298 m²
 - Parcelle cadastrée AL 135 en partie d'une superficie de 38 m²
 - Parcelle cadastrée AL 161 en partie d'une superficie de 56 m²
 - Parcelle cadastrée AL 452 en partie d'une superficie de 35 m²
 - Parcelle cadastrée AL 469 en partie d'une superficie de 1 m²
 - Parcelle cadastrée AL 471 en partie d'une superficie de 24 m²
 - Parcelle cadastrée AL 513 en partie d'une superficie de 837 m²
 - Passage Jean Jaurès d'une superficie de 205 m²
- ILOT 3 :
 - Parcelle cadastrée AL 95 d'une superficie de 173 m²
 - Parcelle cadastrée AL 135 en partie d'une superficie de 347 m²
 - Parcelle cadastrée AL 146 en partie d'une superficie de 1064 m²
 - Parcelle cadastrée AL 161 en partie d'une superficie de 210 m²

Parcelle cadastrée AL 452 en partie d'une superficie de 7 m²
 Place de la République en partie d'une superficie de 167 m²

- ILOT 4 :
 - Parcelle cadastrée AL 94 d'une superficie de 474 m²
 - Parcelle cadastrée AL 445 d'une superficie de 144 m²
 - Parcelle cadastrée AL 146 en partie d'une superficie de 579 m²

2. Le terrain d'assiette du projet faisant partie du domaine public, il est nécessaire que, préalablement au commencement des travaux, la Ville de Sainte Catherine ait procédé à la désaffectation des parcelles susvisées ; constater la désaffectation des parcelles susvisées et acter du déclassement du domaine public des parcelles susvisées. Une partie de ce périmètre est dans le domaine public routier, il a donc été décidé de lancer une enquête publique. Après achèvement de l'enquête publique, les opérations nécessaires à la désaffectation et au déclassement des parcelles listées ci-avant interviendront par phases selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Phase n°1 des opérations de déclassement :
 Cette phase concerne l'ilot 1, tel que défini ci-avant.
 Le déclassement devra intervenir avant le 31 Décembre 2016.
- Phase n°2 des opérations de déclassement :
 Cette phase concerne l'ilot 2, tel que défini ci-avant.
 Le déclassement devra intervenir avant le 31 Décembre 2016.
- Phase n°3 des opérations de déclassement :
 Cette phase concerne l'ilot 3, tel que défini ci-avant.
 Le déclassement devra intervenir avant le 30 Juin 2017.
- Phase n°4 des opérations de déclassement :
 Cette phase concerne l'ilot 4, tel que défini ci-avant.
 Le déclassement devra intervenir avant le 31 Mars 2018.

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

- **D'APPROUVER la proposition de principe, de Monsieur le Maire, de la désaffectation et du déclassement, par 4 phases successives, des parcelles du terrain d'assiette de la concession d'aménagement, dans les conditions susvisées,**
- **D'AUTORISER le Maire à réaliser l'ensemble des démarches nécessaires à la désaffectation et au déclassement par phases des terrains situés sur le domaine public et nécessaires à la réalisation de ladite opération.**
- **D'AUTORISER la société SCCV à déposer un permis de construire valant division en préalable des signatures de promesses des terrains pour l'ensemble du périmètre des phases définies ci-dessus.**

La séance est levée à 19 heures 55