

COMMUNE DE



NOMBRE DE CONSEILLERS :

Membres en exercice	:	37
Quorum	:	19
Membres présents	:	24
Pouvoirs :	:	4
Suffrages exprimés	:	28

DATE DE CONVOCATION :  
Mercredi 26 mars 2018

## CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 26 MARS 2018

L'an deux mil dix-huit, le vingt-six mars à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Commune de Rots, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jacques VIRLOUVET, Maire.

**Présents** : Michel BOURGUIGNON, Aurore BRUAND, Luc GASNIER, Annick LE RENARD, Francis JULIEN, Géraldine BRIÈRE-SAUNIER, André LEBOURGEOIS, Magali PATARD-RÉGNÉ, Daniel ADAM, Marie-José LUCAS, Pascal DENEU, Thomas PAULMIER, Nathalie DORLÉANS, Édith AKRÉMI, Delphine JAMET, Yvan ROUSSEL, Yannick GILLETTE, Annie LAGARDE, Nicolas PAUNET, Jean-Pierre LUET, Jean-Pierre DANIEL, Paul DOUESNEL, Michèle PIQUOT, Frédéric NOËL.

**Absents excusés** : Jacques VIRLOUVET, Annie THIBAUT, Lucile POULAIN, François PINÇON, Franck FERET, Stéphanie FAUTRAS, Ludovic BUON, Anne-Laure NATIVELLE, Céline LETELLIER, Fabienne SUZANNE, Florence BIDERRE, Pascal LAVENIER et Alain FOREAU.

**Absents non excusés** : néant.

**Pouvoirs** : Annie THIBAUT à Michel BOURGUIGNON, Stéphanie FAUTRAS à Francis JULIEN, Anne-Laure NATIVELLE à Jean-Pierre DANIEL et Fabienne SUZANNE à Aurore BRUAND.

**Secrétaire de séance** : Michel BOURGUIGNON.

En l'absence de Monsieur le Maire, Monsieur Luc GASNIER, 1<sup>er</sup> adjoint, préside la séance.

### Ordre du jour :

1) Élection d'un secrétaire de séance.

#### A) URBANISME / AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

2) Délibération : choix d'un aménageur pour la Z.A.C. des Roseaux.

#### B) TRAVAUX

3) Délibération : autorisation à Monsieur le Maire pour la signature de l'acte d'engagement avec le S.D.E.C. Énergie pour le déplacement des pylônes d'éclairage du terrain de football.

### 1-) DÉSIGNATION D'UN SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Rapporteur	Documents
M. Luc GASNIER	Néant.

Monsieur Michel BOURGUIGNON est désigné comme secrétaire de séance.

### 2-) DÉLIBÉRATION : CHOIX D'UN AMÉNAGEUR POUR LA Z.A.C. DES ROSEAUX

Rapporteur	Documents
M. André LEBOURGEOIS	Néant.

#### Contexte

Par sa délibération n°82-06-2016 du 04/07/2016, le Conseil municipal a décidé de lancer les études préalables à la création d'une ZAC sur le secteur des Roseaux et a défini les modalités de la concertation préalable en application des articles L 103-2 et suivants, L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Après avoir arrêté le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact, le Conseil municipal, par sa délibération n°39-05-2017 en date du 02/05/2017 a tiré le bilan de la concertation préalable et décidé la création de la ZAC des Roseaux. Le programme prévisionnel de constructions de logements porte, notamment, sur la réalisation de 384 logements diversifiés, des équipements publics et quelques commerces de proximité.

Par délibération n°40-05-2017 en date du 02/05/2017, le Conseil municipal a décidé de lancer une procédure de consultation en vue de la désignation du concessionnaire de la ZAC conformément aux dispositions des articles L 300-4 et R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme. Après un appel à candidatures, 5 sociétés (Shema, Creadimm, Edifidés, Nexity, Foncim) ont été invitées à présenter une offre avant la date limite fixée au 5 juillet 2017 à 17h00. Deux sociétés

(Foncim et Nexity) ont ensuite été invitées, le 4 septembre 2017, à une audition dont le résultat n'a pas été jugé suffisamment satisfaisant par la Commission.

Par sa délibération n°99-09-2017 du 06/11/2017, le Conseil municipal a décidé de lancer une procédure de consultation en vue de la désignation du concessionnaire de la Z.A.C. conformément aux dispositions des articles L 300-4 et R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Afin de répondre aux obligations de publicité et de mise en concurrence issues des articles L. 300-4 et R 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, la Commune de Rots a fait paraître un avis de publicité au J.O.U.E. (Journal Officiel de l'Union Européenne), au B.O.A.M.P. (Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics), au Moniteur des Travaux publics et dans le journal Ouest-France.

Plusieurs candidatures et propositions ont été reçues à l'issue de la période de consultation.

### **Procédure suivie**

Suite à la parution des avis de publicité au J.O.U.E., au B.O.A.M.P., dans le Moniteur des Travaux Publics et le journal Ouest France, six candidats ont remis une offre avant la date limite fixée au 24/01/2018 à 17h00 :

- 1 Normandie Aménagement,
2. SHEMA,
3. CREADIMM
4. EDIFIDES
5. NEXITY
6. FONCIM

Après analyse des propositions, le rapport d'analyse a été présenté à la commission d'aménagement du 13 février 2018. La commission d'aménagement a formulé un avis favorable pour poursuivre les discussions et auditionner deux (Édifides et Nexity) des six candidats.

Monsieur le Maire a convié les candidats retenus à une audition fixée le 20/02/2018 en vue de présenter leur société et leur proposition, apporter des réponses ou précisions aux interrogations soulevées par la commission.

A l'issue de cette audition, il a été décidé de poursuivre les discussions et la phase de négociation avec les deux candidats.

A l'issue de la négociation, il est proposé au Conseil Municipal de :

- désigner la société EDIFIDES présentant toutes les capacités techniques et financières nécessaires et l'aptitude à réaliser l'opération,
- d'autoriser le Maire à signer un traité de concession et ses annexes et à accomplir toutes formalités y afférentes.

### **Économie du contrat**

La concession a pour objet de confier à la société ÉDIFIDES la réalisation de la Z.A.C. des ROSEAUX.

Elle est conclue pour une durée de 15 ans à compter de sa notification éventuellement prorogable en cas d'inachèvement de l'opération.

Dans le cadre de cette concession, l'aménageur aura notamment en charge les missions suivantes :

- acquérir la propriété du foncier bâti et non bâti nécessaire à la réalisation de l'opération,
- procéder aux études nécessaires à la réalisation de l'opération notamment les études nécessaires à la mise au point du dossier de réalisation de la ZAC, du programme prévisionnel des constructions et du programme des équipements publics ainsi que le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et, éventuellement, le dossier de déclaration d'utilité publique,
- réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux et équipements concourant à l'opération ainsi que les études nécessaires à leur exécution.

La Commune sera associée au choix des attributaires des marchés.

Elle participera au comité de pilotage de l'opération, validera les avant-projets et projets des équipements publics et elle participera aux opérations de réception des travaux.

Le transfert des équipements publics dans le patrimoine de la Commune interviendra dans le cadre d'une remise d'ouvrage par phase opérationnelle après la réception définitive des travaux sans réserve,

- commercialiser les lots aménagés. La Commune donnera son agrément sur le choix des promoteurs, sur les prix de vente et le programme de construction envisagé par l'acquéreur.
- assurer le financement de l'opération. A ce titre, l'opération sera financée par les produits de cession de terrains à bâtir. Le concessionnaire tirera sa rémunération des résultats de l'opération et assumera une part significative du risque économique dans les conditions prévues à la concession.

Il n'y a pas de participation financière de la Commune au bilan d'opération. En plus du financement des équipements publics de la ZAC, l'aménageur versera une participation financière à la commune en vue de la réalisation de plusieurs équipements communaux selon des modalités qui seront définies dans le bilan financier du dossier de réalisation.

En outre, en cas d'excédent final du bilan d'opération au terme de la réalisation de l'opération, le contrat prévoira la répartition de ce boni entre la Collectivité et la Concessionnaire dans les conditions définies contractuellement.

Enfin, la concession comportera les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par le concédant, ainsi que les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire, conformément aux dispositions contenues à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU l'étude de faisabilité et d'opportunité engagée par la mairie, confirmant l'utilité d'engager une procédure de Zone d'Aménagement Concerté,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.103.2, L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants,

VU la délibération en date du 4 juillet 2016 lançant les études préalables, définissant le périmètre d'études de l'opération et ses objectifs et arrêtant les modalités de la concertation sur le projet,

VU l'avis de la DREAL en date du 16 février 2017

VU la délibération n°39-05-2017 du 02/05/2017 tirant le bilan de la concertation

VU la délibération n°40-05-2017 du 02/05/2017 créant la ZAC des ROSEAUX

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération du n°99-09-2017 du 06/11/2017 décidant le lancement de la procédure de consultation en vue de désigner un concessionnaire d'aménagement,

VU les critères de choix du concessionnaire d'aménagement mentionnés dans l'avis de publicité et le règlement de consultation

Ayant entendu l'exposé de Monsieur André LEBOURGEOIS, Monsieur Luc GASNIER, 1<sup>er</sup> adjoint au Maire demande l'avis du Conseil municipal.

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 27 voix pour, 0 contre et 1 abstention décide :**

- de désigner la société EDIFIDES comme concessionnaire de la Z.A.C. des Roseaux,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer le traité de concession et ses annexes et à accomplir toutes formalités y afférentes.

<b>Présents : 24</b>	<b>Pouvoirs : 4</b>	<b>Suffrages exprimés : 28</b>
----------------------	---------------------	--------------------------------

<b>Pour : 27</b>	<b>Contre : 0</b>	<b>Abstention : 1</b>
------------------	-------------------	-----------------------

**3-) DÉLIBÉRATION : AUTORISATION À MONSIEUR LE MAIRE POUR LA SIGNATURE DE L'ACTE D'ENGAGEMENT AVEC LE S.D.E.C. ÉNERGIE PERMETTANT LE DÉPLACEMENT DE 2 PYLÔNES D'ÉCLAIRAGE DU TERRAIN DE FOOTBALL**

<u>Rapporteur</u>	<u>Documents</u>
M. Daniel ADAM	Acte d'engagement.

Le projet d'aménagement du terrain de football ne sera possible que si deux pylônes d'éclairage du terrain sont déplacés. Le S.D.E.C. Énergie propose un acte d'engagement qui permettra le financement suivant :

Commune de Rots	3 841,21 €
S.D.E.C. Énergie	1 280,40 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 121.61 €</b>

Monsieur ADAM explique qu'il est possible d'inscrire cette dépense au budget en section de fonctionnement ou en investissement.

Monsieur Luc GASNIER, 1<sup>er</sup> adjoint au Maire demande au Conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte d'engagement pour le déplacement de deux pylônes d'éclairage du terrain de football.

Il propose que la prévision de cette dépense soit inscrite en section de fonctionnement à l'article 6554.

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité,**

- approuve les termes de la convention-type de mise à disposition de service des agents communaux affectés auprès de la mission espaces publics communautaires pour assurer un relais de proximité,
- approuve la liste des besoins de service figurant en annexe,
- précise que les crédits nécessaires sont prévus et inscrits au budget au chapitre 012.
- autorise Monsieur le Maire à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération

<b>Présents : 24</b>	<b>Pouvoirs : 4</b>	<b>Suffrages exprimés : 28</b>
----------------------	---------------------	--------------------------------

<b>Pour : 28</b>	<b>Contre : 0</b>	<b>Abstention : 0</b>
------------------	-------------------	-----------------------

**QUESTIONS DIVERSES**

Aucune question diverse n'est abordée.

**Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et aucune question diverse n'étant abordée, la séance est levée à vingt heures et trente minutes.**

Le secrétaire de séance  
Michel BOURGUIGNON



Le Maire  
Jacques VIRLOUVET

