

COMMUNE DE SAINT-APOLLINAIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 6 mars 2023

Délibération n° 2023-17BIS

L'an deux mille vingt-trois le six mars à 18h30,
Les membres du conseil municipal se sont réunis à la mairie sous la présidence de Monsieur le Maire, Jean-François DODET, sur convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 28 février 2023.

**Objet : Attribution de la concession d'aménagement du site projet Courbes Royes
- Approbation du contrat de concession**

Etaient présents : 26

Mesdames, Messieurs, Jean-François DODET, Frédéric GOULIER, Annie LOCATELLI, Céline RABUT, Rémi DELATTE, Patricia RABELKA M'BENGUE, Gérard FOUCARD, Robert PETIOT, Charles-Louis PENEZ, Frédéric TISSOT, Florence GRAPIN, Françoise CAMILLERI, Fabrice ROUSSEL, Véronique CHARBOIS, Laurence AUCLIN, Olivier ARBEZ, Cécile WEILER-BARDIN, Lydia CRETE, Maxime AMBARD, Mélanie COUSIN, Laurent THEOU, Alberta AWAD, Lionel CHENAL, Aurélie MERLE, Fatiha CHARIFI ALAOUI, Antoine CAMUS

Etait excusé ou absent : 2

Madame et Monsieur Aubin AMARDEIL (pouvoir à Frédéric GOULIER), Aurélie DE VOS,
Formant la majorité des membres en exercice.

Madame Fatiha CHARIFI ALAOUI et Monsieur et Antoine CAMUS ont été nommés secrétaires.

**Considérant l'erreur matérielle constatée dans la délibération n°2023-17 du 07/03/2023 (sur le nombre de vote POUR),
Cette délibération l'annule et la remplace.**

Monsieur Frédéric GOULIER expose le rapport suivant :

- Vu** le code général des collectivités territoriales,
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-1 à 300-4 et R. 300-4 à R. 300-9,
- Vu** le code de la commande publique, notamment les articles L. 3000-1 et suivants, d'une part, et R. 3111-1 et suivants, d'autre part, relatifs aux contrats de concession,
- Vu** le plan local d'urbanisme approuvé par Dijon Métropole le 19 décembre 2019, notamment l'OAP sectorielle - Saint Apollinaire - Site 2 / SDIS-SAFER,
- Vu** le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Dijonnais approuvé le 9 octobre 2019, identifiant Saint-Apollinaire comme un "pôle urbain métropolitain",
- Vu** la délibération du 14 mars 2022 approuvant le mode de réalisation de l'aménagement du Secteur Courbes Royes par voie de concession d'aménagement transférant un risque économique à l'aménageur et autorisant le lancement d'une consultation en vue de la désignation du Concessionnaire chargé de l'aménagement de ce Secteur,
- Vu** l'avis de la commission d'aménagement prévu à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme,
- Vu** le rapport d'analyse des offres finales considérant que l'offre de la société FONCIER CONSEIL SNC est la plus avantageuse pour la Commune,
- Vu** le projet de concession d'aménagement annexé à la présente délibération et ses annexes,

1.- Monsieur Goulier rappelle que la Commune Saint-Apollinaire connaît une croissance continue de sa population depuis plusieurs décennies.

Le secteur d'aménagement Courbes-Royes se situe en sortie Est de la Commune de Saint-Apollinaire (21). L'emprise de la concession d'aménagement couvre une superficie totale approximative d'environ 10,6 ha. Le périmètre du secteur de projet est délimité au Nord par la RD70/Cours de Gray, à l'Est par la RD125/Route de la Côte d'Or, au Sud par la RD152/Rue F. Mitterrand et à l'Ouest par une zone sur laquelle est installé un supermarché Intermarché.

Le site de projet est actuellement imbriqué dans la ville et séparé par des coupures urbaines fortes (voies de large gabarit, Intermarché, ...). L'intégration du secteur en continuité et en harmonie avec la ville existante constituera donc un enjeu majeur du projet d'aménagement. De plus, et pour répondre aux enjeux de résilience, d'écologie et de mixité de la ville de demain, une approche globale et intégrée, prenant en compte les atouts et ingrédients de projet déjà existants aux abords du site devra être mise en œuvre. C'est pourquoi les espaces publics aux abords des emprises foncières sont intégrées au périmètre de projet et feront l'objet de requalifications en couture entre existant et projet.

La collectivité souhaitant également porter une ambition forte et assurer l'exemplarité du projet en termes environnementaux et de développement durable.

2.- Compte tenu de la complexité du projet, le conseil municipal a décidé, par délibération en date du 14 mars 2022, de retenir la concession d'aménagement comme mode de réalisation de l'opération.

S'agissant d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, l'attribution de la concession est soumise par la Commune à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes.

Afin de répondre aux obligations de mise en publicité et de mise en concurrence résultant des articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme et du code de la commande publique, la Commune a fait paraître un avis de concession dans les publications suivantes :

- Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics (avis n°22-46530 publié le 03/04/2022)
- Journal Officiel de l'Union Européenne (avis n°181653-2022 publié le 06/04/2022)
- Moniteur (avis n° AO-2215-1163 publié le 06/04/2022)
- Profil acheteur de la collectivité (avis n°2022TEE01 publié le 1er avril 2022 à 16 H 27)

La date et l'heure limites de réception des candidatures étaient fixées au 9 mai 2022 à 12 H 00.

L'ouverture des plis a eu lieu le 9 mai 2022 à 12 H 30.

Les 6 sociétés suivantes ont soumis une candidature avant la date limite précitée :

- Pli n°1 : TERRE ET DEVELOPPEMENT
- Pli n°2 : CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER / VINCI IMMOBILIER
- Pli n°3 : FONCIER CONSEIL SNC
- Pli n°4 : ROGER MARTIN PROMOTION
- Pli N°5 : D2P
- Pli N°6 : AMENAGEMENT & TERRITOIRES

A l'issue de la réunion de la commission d'aménagement qui s'est déroulée le 24 mai 2022, 3 candidats ont été sélectionnés pour remettre une offre.

- Pli n°2 : CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER / VINCI IMMOBILIER
- Pli n°3 : FONCIER CONSEIL SNC
- Pli N°5 : D2P

Ces 3 candidats avaient jusqu'au 30 septembre 2022 pour remettre une offre par voie dématérialisée. Les 3 dossiers d'offre des candidats ont été réceptionnés en temps et en heure par la plateforme.

Comme prévu par les dispositions de l'article R.300-9 du Code de l'Urbanisme, la commission d'aménagement se déroulant le 13 octobre 2022 a été chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation prévue à l'article L 3124-1 du code de la commande publique relative aux contrats de concession.

Après vérification des dossiers d'offre reçues, la commission a considéré que 2 candidats ont remis une offre conforme aux documents de la consultation.

L'offre du Candidat CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT / VINCI IMMOBILIER, même si elle comportait de nombreux aspects positifs et favorables à la Commune, présentait un montage juridique et financier qui s'écartait complètement des attentes exprimées dans le dossier de consultation.

La commission a jugé qu'une négociation aurait conduit à un changement radical d'approche du dossier par le groupement candidat, pour sortir d'une approche « promotion immobilière », ceci pour mieux répondre aux attentes de la Commune en ce qui concerne la réalisation d'une véritable opération d'aménagement.

Ce changement d'approche est apparu peu réaliste dans les délais prévus pour la négociation et la remise des offres finales.

L'offre du groupement CREDIT MUTUEL/VINCI IMMOBILIER ne répondait donc pas aux besoins exprimés, puisqu'il est prévu d'organiser sur la totalité des lots collectifs, des consultations de promoteurs afin de garantir la diversité et la pluralité de produits immobiliers et d'approches architecturales.

Il s'y ajoute que plusieurs éléments et/ou informations étaient manquants.

Cette incomplétude du dossier a empêché la Commune d'apprécier les conditions de l'équilibre économique pour chacun des membres de ce groupement. Nous avons ainsi relevé l'absence de certaines informations sur le montage financier et le bilan d'aménagement. Il manquait en particulier la justification et la composition de la charge foncière globale proposée pour le macro-lot acquis par VINCI IMMOBILIER, ses modalités de calcul par ilot, et l'absence d'un véritable « compte à rebours » promoteur.

Ces éléments auraient pourtant permis d'apprécier le niveau de charge foncière au regard du prix de vente des logements.

La commission d'aménagement a donc décidé de considérer cette offre non recevable et d'écarter à ce stade de la procédure le groupement constitué de CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT et de VINCI IMMOBILIER.

3.- Une négociation s'est déroulée avec les deux candidats restants lors d'auditions qui se sont déroulées les 8 et 29 novembre 2022.

Préalablement à la première audition, une série de questions a été transmise aux candidats, portant sur les questions urbanistiques, architecturales, paysagères, financières et juridiques, ainsi qu'en terme de concertation avec les habitants.

La première séance d'auditions a permis aux candidats de présenter leur équipe, de détailler leurs propositions, et d'apporter une première réponse aux questionnements de la Commune.

La seconde séance a permis de clarifier certains points restés en suspens, et de bien comprendre les offres des candidats.

A l'issue de cette seconde séance, les deux candidats ont été invités à remettre une offre finale. Ces offres finales ont été réceptionnées par la Commune le 15 décembre 2022.

Des informations nouvelles et importantes ont été réceptionnées le 06 janvier 2023 après la remise des offres finales, à savoir l'étude « faune flore » commandée par la Commune dont les conclusions étaient susceptibles d'impacter les offres des candidats.

Ladite étude accompagnée de demandes de précisions a été adressée aux deux candidats par courrier du 12 janvier 2023 via la plateforme.

Les deux candidats étaient ainsi dûment informés de l'organisation d'une 3^{ème} séance de négociation qui s'est déroulée le 20 janvier 2023.

Cette ultime réunion de négociation avait pour objectif de s'assurer de la prise en compte et de l'impact potentiel des préconisations de cette étude dans les projets des candidats.

A la suite de cette 3^{ème} séance, les candidats ont été appelés à confirmer leur offre finale et, le cas échéant, à la compléter ou à l'amender.

Les éléments complémentaires ont été réceptionnés par la Commune le 30 janvier 2023.

4.- Après examen des offres finales, la commission d'aménagement créée en application de l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme, a proposé de retenir la société FONCIER CONSEIL SNC pour la phase de mise au point.

- L'offre financière du candidat D2P est apparue légèrement meilleure sur ce critère, car bien dimensionnée sur le volet des dépenses du bilan d'aménagement, avec un budget consacré aux équipements publics permettant d'anticiper des aménagements qualitatifs. Elle a cependant été jugée moins cohérente côté « recettes », avec une approche optimiste quant au prix de vente des terrains (notamment les lots collectifs) peu adaptée au marché actuel du logement sur la métropole de Dijon. Cette approche laissait craindre de possibles difficultés en cours d'exécution du contrat :
 - o Soit une commercialisation des logements non adaptée aux attentes de la Commune exprimées dans le cahier des charges, à savoir des prix de vente des logements accessibles au plus grand nombre, notamment aux primo-accédants et aux familles avec enfants,
 - o Soit une baisse des prix de vente des terrains pour s'adapter au marché, ce qui pourrait augurer une possible renégociation des termes du contrat par l'aménageur dans les prochaines années (la garantie apportée par la D2P aménagement à la société dédiée, à laquelle il convient d'ajouter les pénalités dues à la collectivité (et garantie par la société mère D2P aménagement) constituent une sécurité quant à l'achèvement de l'opération aux conditions mentionnées dans l'offre. Cette sécurité n'est cependant pas absolue, car le bon déroulement de l'opération dépend, dans une large mesure, de la capacité des promoteurs de se porter acquéreur au prix indiqué au bilan d'opération.
- Au contraire l'offre du candidat FONCIER CONSEIL s'est distinguée par une meilleure connaissance du marché local, et un bilan construit sur des hypothèses beaucoup plus rationnelles et réalistes, ceci malgré une approche du Projet Urbain Partenarial qu'il conviendra de valider financièrement avec la Métropole.

Après discussions et échanges de vues, les membres de la commission ont donc proposé à l'exécutif :

- De retenir à ce stade l'offre du candidat FONCIER CONSEIL SNC qui correspond le mieux à la vision à la Commune tant du point de vue de la conception urbaine que de la programmation des logements,
- D'engager la phase de mise au point du projet de concession avec ce candidat.

La réunion de mise au point du traité de concession s'est tenue le 23 février 2023.

Le rapport joint à la présente délibération a pour objet d'analyser les offres finales des deux candidats, à savoir les offres remises le 15 décembre 2022 complétées des éléments reçus le 30 janvier 2023.

5.- Les principales caractéristiques du contrat de concession sont les suivantes :

a) Objet

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, et dans les conditions fixées dans le cadre des présentes, la Commune de Saint-Apollinaire concède à l'aménageur qui l'accepte, l'étude et la réalisation de l'opération d'aménagement du Secteur Courbes Royes, dans le périmètre figurant sur le plan joint en annexe n°2 du traité de concession.

Le secteur d'aménagement Courbes-Royes se situe en sortie Est de la Commune de Saint-Apollinaire (21). L'emprise de la concession d'aménagement couvre une superficie totale approximative d'environ 10,6 ha. Le périmètre du secteur de projet est délimité au Nord par la RD70/Cours de Gray, à l'Est par la RD125/Route de la Côte-d'Or, au Sud par la RD152/Rue F. Mitterrand et à l'Ouest par une zone sur laquelle est installé un supermarché Intermarché.

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, cette opération d'aménagement a pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'objectif de l'Opération d'aménagement est de développer un nouveau secteur de la Commune répondant à des besoins en matière d'habitat social et d'accession à la propriété, de services ou équipements nouveaux utiles au quartier, de transition écologique et de qualité de vie pour les habitants.

Le site de projet est actuellement imbriqué dans la ville et séparé par des coupures urbaines fortes (voies de large gabarit, Intermarché, ...). L'intégration du secteur en continuité et en harmonie avec la ville existante constituera donc un enjeu majeur du projet d'aménagement. De plus, et pour répondre aux enjeux de résilience, d'écologie et de mixité de la ville de demain, une approche globale et intégrée, prenant en compte les atouts et ingrédients de projet déjà existants aux abords du site devra être mise en œuvre. C'est pourquoi les espaces publics aux abords des emprises foncières sont intégrées au périmètre de projet et feront l'objet de requalifications en couture entre existant et projet.

La collectivité souhaitant également porter une ambition forte et assurer l'exemplarité du projet en termes environnementaux et de développement durable, la démarche de projet pourra s'inspirer des principes de la démarche Ecoquartier, étant précisé que la labellisation de l'Opération n'est pas sollicitée par le Concédant.

L'opération a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la création d'espaces publics paysagers qualitatifs et généreux (intégrant des équipements de loisirs et des espaces refuge de biodiversité au cœur du quartier), la création de logements et d'équipements publics.

En raison des objectifs poursuivis, le projet constitue une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

En l'occurrence, l'opération a pour objet de :

- Mettre en œuvre une « politique locale de l'habitat » par la création de 285 logements environ, représentant 250 logements (de typologies variées incluant petit collectif, intermédiaire, groupé et individuel) sur l'emprise de l'OAP en tranche ferme de la concession, et environ 35 logements collectifs répartis sur les emprises des tranches conditionnelles ;

- Mettre en œuvre un « projet urbain » (création de voies nouvelles complétées, requalification de la rue F Mitterrand en entrée de ville, aménagement d'une trame d'espace public paysagers ...);
- Réaliser des équipements publics de quartier (une salle de quartier d'environ 100m²).

Pour traduire son ambition et assurer l'exemplarité environnementale du projet urbain, la collectivité souhaite également s'inscrire dans une démarche de type d'éco quartier (sans labellisation).

L'opération sera réalisée en 3 tranches :

- Tranche ferme :
 - o Maîtrise foncière : Propriété communale / portage EPFL / accord avec la SAFER ;
 - o Programme de construction : 250 logements environ,
 - o Programme des équipements publics : salle de quartier et programme d'espaces publics et de loisirs.
- Tranches conditionnelles (TC) :
 - o Tranche Conditionnelle 1 :
 - Maîtrise foncière : propriétaire privé (TC1) (accord non obtenu à ce jour ; les acquisitions seront réalisées par l'aménageur) ;
 - Programme de construction : total d'environ 35 logements en petit collectif.
 - Programme des équipements
 - o Tranche Conditionnelle 2 :
 - Maîtrise Foncière : SAFER (TC2)
 - Programme des équipements : salle de quartier et immeuble avec cellules commerciales et services

Les emprises de chacune des Tranches figurent sur le plan annexé au traité de concession.

Le montant global du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement est évalué à 10 millions d'euros HT.

Le Concessionnaire devra assumer une part significative du risque économique de l'opération au sens de l'article R. 300-4 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement.

b) Missions de l'aménageur

Pour réaliser cette opération d'aménagement, l'aménageur aura en charge les missions suivantes :

- a) Acquérir auprès de l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or, de la SAFER, de la Commune et de tout autre propriétaire, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de la zone, tels que figurant sur le plan du périmètre de l'opération, par voie amiable ou d'expropriation.
- b) Gérer les biens acquis par le Concessionnaire et, indemniser les bénéficiaires de droits ; mettre en état les sols et, le cas échéant, démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
- c) Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'Opération d'aménagement, notamment dans les tranches conditionnelles ;
- d) Assurer le suivi et le contrôle des études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, et notamment :

- Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
 - Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - La confection des études nécessaires à l'opération d'aménagement, en ce compris un bilan d'aménagement tenant compte des contraintes du site et des conditions économiques,
 - La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
 - Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.
- e)** Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à la zone et destinés à être remis après leur achèvement au Concédant, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, ainsi qu'aux Concessionnaires de service public.
- f)** D'une manière générale, assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements prévus à l'article 23 de la concession dont la maîtrise d'ouvrage a été attribuée au Concessionnaire, dans le respect des cahiers des charges des Concessionnaires de réseaux, et ceux de la Métropole ; ainsi que la réalisation des études complémentaires et des missions nécessaires à leur l'exécution et proposer toute modification du programme qui s'avérerait nécessaire, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- g)** Signer la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec Dijon Métropole et le Concédant pour le financement des équipements publics situés à l'extérieur du périmètre de l'opération mais répondant aux besoins générés par celle-ci, réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de Dijon Métropole ou du Concédant ; étant précisé que le montant mis à la charge de l'aménageur devra respecter les principes de nécessité et de proportionnalité tels que visés aux termes de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, et, par conséquent, correspondre à la quote-part du coût des équipements correspondant aux besoins générés par la réalisation de l'Opération d'Aménagement.
- h)** Accomplir l'ensemble des démarches administratives et réglementaires liées à l'opération et notamment :
- a. Élaborer, ou faire élaborer l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur, notamment, le dossier d'autorisation requis au titre de la « Loi sur l'Eau »,
 - b. Constituer le dossier de permis d'aménager qui devra être déposé dans le délai de 150 jours à compter de la signature des présentes,
 - c. Assurer la coordination avec les différents partenaires,
 - d. Le cas échéant, assurer le suivi de la réalisation du diagnostic d'archéologie préventive et des fouilles qui seront susceptibles d'être réalisées sur le terrain,
 - e. Par ailleurs, l'aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études nécessaires pour l'adaptation du PLUi-HD qui pourraient avoir à être menées par Dijon Métropole pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement ; si nécessaire, l'aménageur pourra procéder à des études spécifiques pour apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- i)** Définir les modalités de cession des terrains et mettre en place les moyens nécessaires pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles, céder les terrains aménagés à leurs divers utilisateurs agréés par le Concédant ; préparer et signer tous actes nécessaires.
- j)** Soumettre à l'approbation de la Commune, un cahier des charges architecturales et urbaines incluant les obligations paysagères, architecturales et environnementales imposées à l'intérieur du périmètre de l'opération, dans le respect des règles du PLUi-HD. Les constructeurs devront impérativement respecter les prescriptions de ce cahier des charges qui sera joint aux actes de vente.

- k)** Passer les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, dans le respect des dispositions applicables.
- l)** Mener l'opération en tenant compte des objectifs de développement durable de la Commune, conciliant développement économique, performances énergétiques, protection et mise en valeur de l'environnement.
- m)** Organiser pour la totalité des lots à commercialiser des consultations de promoteurs / architectes qui porteront sur la qualité fonctionnelle, architecturale et environnementale des futures constructions à réaliser.
- n)** Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
- a. Assurer la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération,
 - b. Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions de terrains aménagés,
 - c. Assurer le contrôle technique et financier des travaux d'aménagements et des équipements publics ainsi que de leurs délais de réalisation,
 - d. Assurer les tâches de concertation avec les habitants et riverains, de communication (notamment lors de la réalisation des travaux), d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - e. Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération (réalisation du CRACL annuel, suivi de la réalisation des travaux ...),
 - f. Avec l'accord préalable du Concédant, mobiliser les financements les plus appropriés à court et moyen terme, ainsi que les financements publics mentionnés à l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, pour assurer le financement de l'opération,
 - g. Assurer l'ensemble des tâches relatives à la liquidation et à la clôture de l'opération (administrative, juridique, technique, financière, fiscale...),
 - h. Garantir la cohérence architecturale de l'ensemble de l'opération et l'intégration de ladite opération dans l'environnement existant,
 - i. D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, des tâches de gestion et la coordination indispensable à la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
- o)** Mener à bien toutes démarches administratives ou judiciaires nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et procéder notamment au règlement amiable des éventuels litiges
- p)** Désigner un architecte en chef qui explicitera une ligne architecturale cohérente pour la totalité du projet. Cette ligne directrice servira de « fil conducteur » pour l'ensemble de l'opération.
- q)** Rechercher un maximum de subventions (constitutions des dossiers, dépôt auprès des financeurs et suivi) permettant de financer le projet auprès de l'Union européenne, l'Etat, de la Région, du Département, de l'ADEME, etc.

Ces missions pourront le cas échéant être modifiées ou complétées compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

c) Durée et prise d'effet

La concession prendra effet à la date à laquelle l'ensemble des conditions suspensives suivantes aura été levée :

- Signature de la concession en vertu d'une délibération exécutoire du Conseil municipal,
- Purge des recours des tiers et purge du retrait administratif à l'encontre de la délibération exécutoire désignant la société FONCIER CONSEIL SNC en qualité d'Aménageur, de la concession elle-même et de ses actes détachables,
- Obtention d'un permis d'aménager purgé des Recours des Tiers et du retrait administratif permettant la réalisation de l'opération d'Aménagement, à tout le moins s'agissant des emprises objets de la Tranche ferme,
- Obtention d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau devenue définitive,
- Signature d'une convention tripartite de projet urbain partenarial signée avec Dijon Métropole et le Concédant pour le financement des équipements publics situés à l'extérieur du périmètre de l'opération mais répondant aux besoins générés par celle-ci, réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de Dijon Métropole ou du Concédant.

Ces conditions devront être réalisées au plus tard au 31 décembre 2023.

Au-delà de cette échéance, la concession deviendra caduque, sauf prorogation d'un commun accord par simple échange de lettre.

Dès la notification de la concession, le Concessionnaire est autorisé à effectuer ou faire effectuer les démarches administratives et réglementaires liées à l'opération, savoir :

- En tant que de besoin, le suivi de la réalisation du diagnostic d'archéologie préventive et des fouilles qui seront susceptibles d'être réalisées sur le terrain ;
- La constitution du dossier requis au titre de la « Loi sur l'eau ». Ce dossier devra être remis au Concédant dans le délai de 5 mois à compter de la notification de la concession ;
- Toute autre étude nécessitée par les besoins de l'opération.

Dans l'hypothèse où la condition suspensive n°2 susvisée n'aurait pu être levée un mois avant la date ci-dessus fixée, le Concessionnaire et le Concédant se rencontreront pour envisager la suite qu'ils entendent donner à la concession d'aménagement, au regard des raisons qui ont fait obstacle à cette réalisation, s'il y a lieu de poursuivre ou non la réalisation de la concession.

Les parties pourront convenir, d'un commun accord :

- Soit de renoncer à l'application de la condition suspensive et d'acter de l'entrée en vigueur immédiate de la concession d'aménagement ;
- Soit de proroger les effets de la condition suspensive ;
- Soit d'acter de la caducité de la concession d'aménagement.

En cas de caducité, le Concédant versera au Concessionnaire une indemnité plafonnée à 150 000 Euros TTC.

La durée de la concession est fixée à DIX ans (10 ans) à compter de la date de prise d'effet mentionnée ci-dessus.

d) Programme prévisionnel des équipements et constructions

Le Concessionnaire prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement de l'opération selon le programme et le projet global détaillés ci-dessous, issus des négociations entre la Commune et le candidat :

TRANCHE FERME :

Logements

- 250 logements :
 - Dont env. 70 logements abordables
 - Dont env. 60 logements sociaux
- Typologies urbaines variées comprenant de l'habitat de type :
 - Collectifs (R+3+attique, R+2+attique) et/ou Intermédiaires R+1 (préférentiellement en logement social si cela devait être de l'intermédiaire)
 - Habitat groupé individuel
 - Logement individuel, parcelles d'environ 400m²

Équipements

- Salle de quartier d'environ 100m²

Espaces publics

- Un ou plusieurs parkings publics. Ceux-ci devront être arborés, qualitatifs, fonctionnels et avoir un minimum de 50 places et devront posséder un réseau électrique suffisant pour permettre l'installation potentielle de bornes électriques publiques,
- Un ou plusieurs parcs arborés,
- Des équipements de loisir au cœur du quartier : un terrain de pétanque, des jeux pour les enfants, une aire de pique-nique et un petit terrain de sport,
- L'aménagement d'une liaison piétonne le long du cours de Gray,
- L'aménagement d'une bande paysagère et de mobilité douce à l'est de la route de la Côte-d'Or.

TRANCHE CONDITIONNELLE N°1 :

Logements

- Env. 30 à 35 logements
- Petits collectifs/et ou intermédiaires

TRANCHE CONDITIONNELLE N°2 :

Immeuble d'activités et de services

Espaces publics

- Réaménagement de la liaison piétonne, cycle et véhicules existante entre la rue F. Mitterrand et le cœur du nouveau quartier
- Aménagement d'un espace paysager en arrière de la SAFER

e) Dispositions financières

Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les produits financiers, les subventions versées par les personnes publiques en vertu de l'article L. 300-5 dernier alinéa, ainsi que les participations financières et apports fonciers émanant du Concédant, telles que visées aux articles 30.1 et 30.2 de la concession.

Avec l'accord préalable du Concédant, le Concessionnaire pourra mobiliser les financements les plus appropriés à court et moyen terme (emprunts moyen et long terme et avances à court terme) pour assurer le financement de l'opération.

Par ailleurs, le Concessionnaire est habilité à :

- Recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis,
- Solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière auprès de tout organisme,
- Solliciter, en lieux et places du Concédant, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la concession d'aménagement.

Le Concédant versera au Concessionnaire une participation financière d'un montant de 140 000 HT, correspondant à 20% HT du coût prévisionnel HT de réalisation de la maison de quartier et du parking attenant.

Cette participation sera donc assujettie à la TVA, au taux en vigueur.

Cette participation sera versée selon l'échéancier suivant :

- 100 % à la remise des équipements au Concédant.

f) Suivi et contrôle

Afin d'assurer une information permanente du Concédant, le Concessionnaire s'engage à constituer un comité de suivi qui sera composé des représentants du Concédant et du Concessionnaire, ainsi que des intervenants extérieurs chargés des études et de la réalisation.

Ce comité se réunira, au minimum, une fois par mois pendant la phase de conception du projet (jusqu'à l'obtention du permis d'aménager) et quatre fois par an pendant la phase de réalisation.

A cette occasion, les représentants du Concessionnaire informeront les représentants du Concédant sur les conditions d'avancement de l'opération et les éventuelles difficultés rencontrées.

Par ailleurs des réunions techniques pourront se dérouler en présence des différents intervenants techniques selon un calendrier convenu entre les parties et autant que de besoin à la demande de chacune des parties.

L'un des représentants du Concessionnaire rédigera les procès-verbaux de ces réunions qui seront validés par les parties présentes et consignés dans un registre spécifique classé dans les locaux du Concessionnaire.

Pour la bonne exécution de ses missions, le Concessionnaire mettra à disposition pendant toute la durée du traité de concession, un chef de projet et un secrétariat, de même que l'ensemble des moyens opérationnels dont il dispose au sein de sa société. Il appartiendra au seul chef de projet de diriger cette équipe sans que le Concédant ou ses représentants ne puissent intervenir directement auprès des membres de cette équipe.

Le Concessionnaire devra trimestriellement adresser au Concédant une note de conjoncture faisant le point sur l'état d'avancement de l'opération dans ses aspects techniques, administratifs et financiers.

En dehors de cette information périodique, le Concessionnaire devra mentionner expressément au Concédant tout évènement qui viendrait modifier l'équilibre contractuel tel qu'il était prévu dans le présent traité de concession. Il devra en évaluer l'impact financier et juridique.

Le Concessionnaire sera soumis au contrôle technique, comptable, administratif et financier de la Commune.

Si le Concessionnaire ne remplit pas les obligations qui lui sont imposées par le contrat de concession d'aménagement, des pénalités peuvent lui être infligées par la Commune.

6.- En cas de résiliation pour motif d'intérêt général, la Commune devra au Concessionnaire une indemnité égale à l'addition des sommes suivantes :

- Une demi-année de rémunération moyenne (montant total de la rémunération définie à l'article 34, divisée par le nombre d'années du contrat) dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé,
- 15 % du boni prévisionnel de l'opération, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé.

Cette indemnité est plafonnée à 150 000 € T.T.C.

7.- Considérant le résultat des discussions engagées avec la société FONCIER CONSEIL SNC.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver le choix de la société FONCIER CONSEIL SNC en qualité de Concessionnaire, et d'autoriser Monsieur le Maire à signer la concession d'aménagement.

Lecture faite du projet de concession d'aménagement à intervenir.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DECIDE 26 VOIX POUR (Lydia CRETE ne prend pas part au vote), 0 VOIX CONTRE, 0 ABSTENTION) :

1°/ D'APPROUVER le choix de la société FONCIER CONSEIL SNC en qualité d'Aménageur,

2°/ D'APPROUVER les termes du projet de concession d'aménagement présenté et ses annexes,

3°/ D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer la concession d'aménagement avec la société FONCIER CONSEIL SNC et à signer tous documents nécessaires à sa bonne exécution,

4°/ D'INSCRIRE le montant des dépenses en résultant au budget des exercices en cause,

5°/ DE DONNER tous pouvoirs à Monsieur le Maire afin de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Dijon ou d'un recours gracieux auprès de la Commune de Saint-Apollinaire, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Fait à Saint-Apollinaire, les jour, mois et an que dessus
Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal

A Saint-Apollinaire, le **- 4 AVR. 2023**

Le Maire,

Les secrétaires,

Jean-François DODET

Fatiha CHARIFI ALAOUI

Antoine CAMUS

Date de publication : **- 6 AVR. 2023**