

VILLE DE SAINT-APOLLINAIRE- COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 MARS 2023 – 18h30

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.

Quorum : 15

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

Avant l'ouverture de la séance, M. le Maire souhaite rendre hommage à M. Adrien HUGUET.

Ce soir, à notre conseil, une place est vide, celle d'ADRIEN.

Comme j'ai pu le dire sur mon compte FB, « Sa place est vide et toutes les larmes que l'on pourra verser ne la remplira pas ».

Adrien était un être solaire qui remplissait tout l'espace où il se trouvait. Il ne laissait personne insensible à ses projets qu'il portait avec rigueur, persévérance, empreint d'altruisme.

Dès sa plus grande jeunesse, la chose publique l'a capté. Avant sa majorité, délégué des jeunes de l'Espace Jeunes, conseiller départemental junior, porte-drapeaux, il se formait à ses futures responsabilités d'élu. Il intègre notre conseil en 2014, comme benjamin où Rémi lui confie la délégation à la communication, en 2017, je lui ajoute la délégation à la vie démocratique.

En 2020, nous l'élisons à l'unanimité en tant qu'adjoint à l'innovation sociale et citoyenne et vice-président du CCAS, ajoutant en 2022, à cette délégation, la communication.

L'onde de choc de son geste irréversible bouleverse au-delà de notre conseil, l'ensemble du cœur des épeleumiens. Il affecte de manière brutale les agents communaux. Son choix nous laisse tous sans voix, dans l'incompréhension, le regard vide. Je veux dire aux uns et aux autres, tout mon soutien dans cette épreuve. Depuis jeudi, de nombreux témoignages affluent pour exprimer l'engagement, la compétence, la proximité, la créativité, l'humanisme de notre collègue disparu. Des remerciements et des marques de reconnaissance leurs sont associés.

Adrien avait mis sur rail de nombreux projets, le PASS Aînés, le traitement transversal des situations de fragilité, l'équilibre sociétal des attributions de logements aidés, la réponse rapide aux demandes adressées aux bailleurs sociaux. Il travaillait à la création d'une épicerie solidaire. Ces projets nous les porterons ensemble, avec les nombreux bénévoles qu'il avait su fédérer et que je remercie. Nous le devons à sa mémoire.

L'heure est au deuil. Cette semaine nous le conduirons à sa dernière demeure aux côtés de son papa et sa maman qu'il avait perdu trop jeune. Nous accompagnerons ses grands-parents, ses amis proches aujourd'hui dans la souffrance et auxquels j'adresse toutes les pensées attristées de notre conseil municipal. Le jour et l'heure de ses obsèques nous seront communiqués demain.

En sa mémoire, je vous demande de tenir une minute de silence.

Ordre du jour :

1°) Attribution de la concession d'aménagement du site projet Courbes Royes – Approbation du contrat de concession

2°) Informations et questions diverses

1°) Attribution de la concession d'aménagement du site projet Courbes Royes – Approbation du contrat 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 installée un supermarché Intermarché.

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

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.

Les 6 sociétés ont soumis une candidature avant la date limite du 09 mai 2022. 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
- Pli N°5 : D2P

Ces 3 candidats avaient jusqu'au 30 septembre 2022 pour remettre une offre par voie dématérialisée.

Comme prévu par les dispositions de l'article R.300-9 du Code de l'Urbanisme, la commission d'aménagement s'est déroulée le 13 octobre 2022 et a émis 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 puisqu'il était 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.

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.

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

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.

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

TRANCHE CONDITIONNELLE N°1 :

Maîtrise foncière : propriétaire privé (TC1) (accord non obtenu à ce jour ; les acquisitions seront réalisées par l'aménageur) ;

Logements

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

TRANCHE CONDITIONNELLE N°2 :

Maîtrise Foncière : SAFER (TC2)

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

Le Conseil municipal APPROUVE, 26 VOIX POUR (Lydia CRETE ne prend pas part au vote), 0 abstention, 0 contre :

- **Le choix de la société FONCIER CONSEIL SNC en qualité de concessionnaire,**
 - **Le contrat de concession tel que transmis et présenté,**
- ET AUTORISE M. le Maire à signer la concession d'aménagement.**

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à 18h50.

**Signature :
Le président**



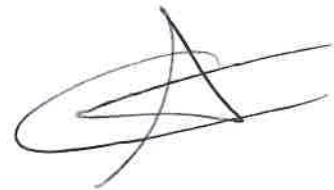
Jean-François DODET

Les secrétaires

Fatiha CHARIFI ALAOU



Antoine CAMUS



de mise au point.

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 qui correspond le mieux à la vision de 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.

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).

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.

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

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 :

Maitrise foncière : Propriété communale / portage EPFL / accord avec la SAFER

Logements

- 250 logements :
 - Dont environ 70 logements en accession abordable et environ 60 logements à loyer modérés conformément à l'OAP sectorielle.
 - Typologies urbaines variées comprenant de l'habitat de type :
 - Collectifs (R+3+attique, R+2) et/ou Intermédiaires R+1
 - Habitat groupé individuel, maison jumelées
 - 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