

Commune des Avironns

Extrait N° 2 / du procès-verbal des
délibérations du Conseil Municipal

Séance ordinaire du 30 mars 2018

L'an deux mil dix-huit, le 30 mars à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune des AVIRONS, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de **Monsieur René MONDON, Maire**.

Présents : M. MONDON René – Mme BAILLIF Line Rose – M. LESQUELIN Jean Hugues – Mme LUCAS Roseline – M. ESCHYLE Gilles – Mme CADAS Isabelle – M. BENARD Alex – Mme MARCHAND Gladys – Mme MEZINO Sylvaine – Mme HEBERT Monique – M. VLODY René – M. CASSAGNABERE Patrick – M. RIVIERE Lucien – Mme JULLIEN Marie Josée – M. PAYET Fabrice – M. FRINGUE Mikaël – Mme BARET Liliane – Mme ABELARD Isabelle – Mme LESQUELIN Nadia – M. RIVIERE Olivier – Mme DEVEAUX ép. GRONDIN Lydia – Mme ROMAINSTAL Géraldine – Mme HOARAU Annie – M. FORT Paul – Mme CADERBY Colette.

Absents : M. CANTINA Pierrot – M. SERMANDE Jean Pierre – M. DENNEMONT Jean Daniel – Mme SILOTIA Natacha – Mme BRABANT VICTOIRE Fabienne.

Procurations : Mme RIVIERE Suzette a donné mandat à Mme HEBERT Monique – M. RIVIERE Raphaël a donné mandat à Mme BAILLIF Line Rose – M. FERRERE Frédo a donné mandat à Mme LUCAS Roseline.

Secrétaire : Le Maire propose la candidature de Madame DEVEAUX ép. GRONDIN Lydia comme **secrétaire de séance**. Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'unanimité, DEVEAUX ép. GRONDIN Lydia est désignée pour en assurer les fonctions.

- Mme CADERBY Colette et Mme HOARAU Annie sont arrivées au moment de la mise en discussion de cette affaire.
- M. RIVIERE Lucien quitte la salle au moment de la mise en discussion et au vote de cette affaire.

& &
&

AFFAIRE N° 2 / CONVENTION DE CONCESSION

- ZAC Bas du Tevelave Secteur Amont

Hôtel de Ville

61, avenue Général de Gaulle – B.P. N°2 - 97425 LES AVIRONS

Tél. : 0262 38 02 66 – Télécopie : 0262 38 09 65

.../...

NOTA :

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie le

11 AVR. 2018

que la convocation du Conseil a été faite le 19 mars 2018 et que le nombre des membres en exercice étant de 33, le nombre des membres présents est de 25.

Le Maire,



Il est rappelé au conseil que par délibération en date du 31 août 2012, la 3^{ème} révision du PLU a été approuvée pour classer une partie du secteur dit Bas du Tévelave en zones AUs (zone à urbaniser) et Nto (zone naturelle à aménager pour les activités sportives et touristiques).

Ce secteur se situe sur la route du Tévelave, au nord du centre-ville des Aviron, à mi-chemin entre celui-ci et le bourg du Tévelave.

Plusieurs études d'aménagement ont été réalisées sur ce secteur entre 2005 et 2011. L'étude de programmation urbaine réalisée en 2012 par le bureau d'études CODRA a permis de valider un plan d'aménagement sur environ 9 ha urbanisables destinés à recevoir le programme suivant :

- Environ 272 logements, dont 70 % de logements aidés ;
- Des commerces sur environ 550 m² ;
- Un équipement public de proximité ;
- Un plateau multisports.

Ce projet a été scindé en 2 zones distinctes :

- Le secteur « amont de l'équipement public de proximité », sur environ 6 ha, dont le programme comprend exclusivement des logements,
- Le secteur « aval de l'équipement public de proximité », sur environ 3 ha, dont l'aménagement est assuré en régie directe par la commune.

Sur le secteur amont, il est envisagé d'engager une procédure de ZAC, dont la préparation a été confiée en mandat à la SPLA Grand Sud.

1. Rappel des objectifs poursuivis et enjeux :

La future opération d'aménagement envisagée sur ce secteur vise à :

- Structurer un quartier qui s'est jusque-là développé au gré des opportunités, sans véritable intervention publique, en complétant le réseau viaire et la desserte complète par les réseaux, notamment d'assainissement des eaux pluviales et usées.
- Densifier et développer le quartier afin de répondre aux besoins en logements et équipements
- Ancrer le cheminement piéton au cœur du projet : Le « chemin des Jamblons », sera conforté afin de proposer aux habitants et visiteurs un parcours quasi rectiligne mettant en liaison les opérations de logements avec le cœur du quartier et les différents espaces publics d'agrément, et au-delà, avec le centre-ville
- Adopter un véritable projet paysager pour ce quartier situé sur la route panoramique du Tévelave, en valorisant les abords de la RD 16 en belvédère sur la ravine du Ruisseau, en aménageant un espace paysager d'agrément aux abords de la ravine du Ruisseau, véritable espace tampon entre l'urbanisation et cet espace naturel, en valorisant la trame végétale existante (verger, bois de chandelles...), et en développant un réseau de micro espaces publics en lien avec le « chemin des Jamblons ».
- Maîtriser le contenu et l'évolution du quartier pour assurer une mixité urbaine et sociale, à travers un programme de logements ambitieux laissant une large place aux logements aidés (60 à 70 %).
- Favoriser l'implantation du bâti sur les zones nues, actuellement cultivées mais libres de toute végétation naturelle remarquable, tout en valorisant les espaces d'intérêt écologique et paysager.
- Créer un espace public ayant pour but de proposer une halte touristique permettant entre autre aux visiteurs, touristes de l'extérieur ou locaux, d'apprécier la vue sur le grand

paysage qu'offre cet emplacement privilégié à partir d'un belvédère, de parcourir une boucle pédestre à partir d'un chemin de crête donnant accès à une planèze en contrebas, d'offrir des espaces de pique-nique.

En vue de définir les conditions de faisabilité technique, administrative et financière de cette opération, le programme d'aménagement et d'en préciser les modalités de réalisation, la commune a décidé de lancer un programme d'études pré opérationnelles qu'elle a confié en mandat à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Sud en aout 2012.

Les études ont permis d'arriver aux résultats suivants :

- ✓ Etablissement du dossier PRO et du programme des travaux à réaliser pour un montant de 3 574 524 € HT ;
- ✓ Etablissement du dossier de création de la ZAC (procédure reste à finaliser) ;
- ✓ Etablissement du dossier de modification du PLU (procédure reste à finaliser) ;
- ✓ Etablissement du dossier de DUP (procédure reste à finaliser) ;
- ✓ Etablissement du dossier étude d'impact dont le bilan de la mise à disposition ainsi que l'avis de l'autorité environnemental a été tiré lors du conseil municipal du 19 janvier 2018 ;
- ✓ Etablissement du dossier Loi sur l'eau (Déclaration jugée recevable).

Ces études pré opérationnelles ont permis de :

- ✓ Confirmer le périmètre de la ZAC BAS DU TEVELAVE Secteur Amont de 9.3 ha ;
- ✓ Définir le programme d'aménagement ;
- ✓ Définir le programme de construction à savoir 92 logements pour le secteur ouest ;
- ✓ Arrêter le bilan d'aménagement qui s'équilibre en recettes et dépenses à 7 518 504 € HT.

De plus, ces études ont permis de procéder à la concertation du public dont le bilan a été tiré lors du conseil municipal du 16 juin 2015, affaire 14.

Enfin, l'étude d'impact comprenant l'avis de l'autorité environnementale a été mise à la disposition du public. Le bilan de cette mise à disposition a été tiré lors du conseil municipal du 19 janvier 2018, affaire 11.

Afin de poursuivre l'opération et de lancer les travaux, la ville souhaite retenir un concessionnaire et en l'espèce la SPLA Grand Sud en application des dispositions des articles L.300-4, L.300-5 du code de l'urbanisme.

La concession permettra de finaliser les procédures d'urbanisme et réglementaires, d'engager les acquisitions foncières, de réaliser les travaux afin de mettre les terrains viabilisés à disposition des constructeurs.

En vue de lancer la procédure, les documents suivants seront à mettre au point :

- ✓ Dossier de création,
- ✓ Dossier de DUP,
- ✓ Dossier de modification du PLU,
- ✓ Cahier des charges de cession de terrain.

C'est dans ce contexte que la Mairie des Avirons, actionnaire de la SPLA Grand Sud a décidé de poursuivre l'opération d'aménagement « ZAC BAS DU TEVELAVE Secteur Amont » et d'en concéder la réalisation à la SPLA Grand Sud, conformément aux dispositions en vigueur du Code Général des Collectivités territoriales et du Code de l'urbanisme.

2. CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La présente concession est menée au risque du concédant, dans les limites et conditions définies dans le traité de concession.

Les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles la SPLA réalisera ses missions, sous le contrôle de la commune des Avirons sont formalisées dans le traité de concession joint à la présente délibération. Il précise les modalités générales, opérationnelles et financières d'exécution de l'opération d'aménagement de la ZAC BAS DU TEVELAVE Secteur Amont.

Il est précisé que le droit de préemption urbain est délégué à la SPLA Grand Sud en ce qui concerne les terrains situés dans le périmètre de la ZAC.

La durée de la concession d'aménagement est de 5 ans.

Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre l'opération d'aménagement, est précisé à l'article 1^{er} de la concession d'aménagement annexée.

La participation financière de la commune est de 3 749 610 euros HT seront versés par le biais de versements d'acomptes par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées aux montants suivants :

- ✓ 549 610 € HT pour l'année 2018
- ✓ 800 000 € HT pour l'année 2019
- ✓ 800 000 € HT pour l'année 2020
- ✓ 800 000 € HT pour l'année 2021
- ✓ 800 000 € HT pour l'année 2022

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du contrat annexe à la présente.

Dans le cadre du budget du traité de concession, la SPLA a évalué le coût de sa mission, sur 5 ans, à 516 890 € HT.

L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme et/ou structure.

L'Aménageur est notamment habilité par le concédant à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la concession d'aménagement.

Ces subventions ne pourront être inscrites au plan de financement définitif que dans la mesure où elles s'avèrent certaines, c'est-à-dire confirmées par écrit voire notifiées.

L'aménageur est autorisé à percevoir directement les subventions obtenues permettant de financer l'opération.

3. JUSTIFICATIONS DE L'ABSENCE DE MISE EN CONCURRENCE

La présente concession à risque est soumise, en application des dispositions de l'article R.300-4 du Code de l'urbanisme, à l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et son décret d'application n°2016-86 du 1^{er} février 2016 :

« Les dispositions de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, du décret n° 2016-86 du 1er février 2016 relatif aux contrats de concession et les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux concessions d'aménagement lorsque le concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération d'aménagement »

L'article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession précise que les contrats de concession attribués par un pouvoir adjudicateur à une personne morale de droit public ou de droit privé ne sont pas soumis à la procédure préalable de mise en concurrence lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- ✓ Premièrement, le pouvoir adjudicateur exerce sur la personne morale concernée un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services étant précisé qu'un pouvoir adjudicateur est réputé exercer sur une personne morale un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services, s'il exerce une influence décisive à la fois sur les objectifs stratégiques et sur les décisions importantes de la personne morale contrôlée. Ce contrôle peut également être exercé par une autre personne morale, qui est elle-même contrôlée de la même manière par le pouvoir adjudicateur ;
- ✓ Deuxièmement, la personne morale contrôlée réalise plus de 80% de son activité dans le cadre des tâches qui lui sont confiées par le pouvoir adjudicateur qui la contrôle ou par d'autres personnes morales qu'il contrôle ;
- ✓ Troisièmement, la personne morale contrôlée ne comporte pas de participations directes de capitaux privés sans capacité de contrôle ou de blocage requises par la loi qui ne permettent pas d'exercer une influence décisive sur la personne morale contrôlée.

Au cas présent, la SPLA Grand Sud interviendra pour le compte de son actionnaire, la commune des Avirons selon les termes du traité, dans le respect des conditions générales d'intervention pour ses actionnaires, telles qu'elles sont définies par le règlement intérieur et le cadre de passation des marchés, sur les modalités de contrôle analogue adoptées par le Conseil d'administration de la Société le 22 Août 2013.

En effet, la totalité du capital de la SPLA est détenue par plusieurs collectivités territoriales dont la Commune des Avirons à hauteur de 7,15 % (*Articles 6 et suivants des statuts de la SPLA*).

En outre, l'article 4 « Modalités de contrôle en matière d'activités opérationnelles de la société » du Règlement intérieur dispose en ce sens que :

*« Les collectivités territoriales actionnaires cocontractantes exerceront un contrôle rigoureux sur chacune des opérations qu'elles auront respectivement confiées à la SPLA selon les dispositifs qui figureront dans chacun des contrats de prestations intégrées.
Les contrats de prestations intégrées devront intégrer à minima les dispositifs de contrôle suivant :*

- ✓ *Pour les contrats de type concession d'aménagement, la collectivité concédante devra :*

- *au moment de la signature de la concession, approuver un programme d'équipements publics, un projet de programme de constructions et le bilan financier prévisionnel correspondant,*
- *devra approuver expressément le montant total des éventuelles participations publiques,*
- *approuver le dossier de réalisation de ZAC,*
- *approuver les avants projets techniques avant tout début d'exécution,*
- *participer à la commission d'appel d'offres de la SPLA pour le choix des prestataires et des entreprises,*
- *dans l'hypothèse où la SPLA ferait l'usage de prérogatives de puissance publique obtenir une information des acquisitions réalisées au cours de l'exercice et des conditions auxquelles elles ont été effectuées,*
- *donner son agrément sur toutes les conditions de chaque cession et approuver un CCCT,*
- *être associée à toute consultation de promoteurs,*
- *obtenir dans les délais y figurant les CRAC,*
- *être associée à toutes les opérations de réception et de remise d'ouvrages,*
- *obtenir le Dossier des Ouvrages Exécutés DOE,*
- *obtenir une reddition des comptes à l'achèvement de l'opération. »*

Il ressort également des statuts de la SPLA Grand Sud qu'elle est administrée par un conseil d'administration composé de quatorze membres, tous représentants des collectivités territoriales ou d'un groupement de collectivités territoriales (*Article 15 des statuts de la SPLA*).

Les règles de gouvernance fixées notamment par les statuts de la SPLA Grand Sud permettent ainsi à la Commune des Avirons d'exercer sur la société un contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services tenants, notamment, aux pouvoirs dévolus au conseil d'administration et aux conventions passées avec ses collectivités actionnaires (*Article 28 des statuts de la SPLA*).

Enfin, la SPLA Grand Sud a pour objet de réaliser pour le compte exclusif de ses collectivités actionnaires et dans le périmètre géographique de celles-ci, toute opération d'aménagement, études préalables, opération de construction ou de réhabilitation immobilière (*Article 3 des statuts de la SPLA*).

Il en résulte que l'attribution de la présente concession relève de la quasi-régie telle que prévue par l'article 16 de l'ordonnance du 29 janvier 2016 excluant ainsi valablement toute procédure de mise en concurrence préalable au présent contrat de concession.

Il est précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession. La présente concession est menée au risque du concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du concédant ou sur proposition de l'aménageur. La participation du Concédant tiendra compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver l'attribution de la concession à la SPLA Grand Sud ainsi que le traité de concession et d'autoriser Monsieur le Maire à le signer.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-22,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4, R.300-8 et R.300-9,

Vu l'article 16 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession,

Vu la délibération du 31 août 2012, approuvant la 3ème révision du PLU, qui classe une partie du secteur dit Bas du Tévelave en zones AUs (zone à urbaniser) et Nto (zone naturelle à aménager pour les activités sportives et touristiques).

Vu la délibération du 16 juin 2015 tirant le bilan de la concertation du public.

Considérant que :

1°) La convention qui lie la SPLA Grand Sud à la commune des Aviron, a pour objet une opération qui entre dans le champ des compétences de la collectivité actionnaire, est située sur son territoire et intervient dans le domaine d'activités de la société.

2°) La commune des Aviron exerce sur la SPLA Grand Sud un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services à savoir au niveau structurel en siégeant au conseil d'administration et au niveau opérationnel en définissant et décidant des conditions administratives techniques et financières des études de l'opération.

3°) L'ensemble des mécanismes de contrôle insérés au sein des statuts et du contrat (Exposé et conditions d'exécution de la mission ...) témoigne de l'effectivité du contrôle administratif, technique et financier exercé par la commune des Aviron sur la SPLA Grand Sud.

4°) Ces dispositifs de contrôle justifient ainsi l'absence de mise en concurrence préalable à l'attribution par l'une des collectivités actionnaires de mandat d'études et de mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à la SPLA Grand Sud.

5°) Le montant total des honoraires est de 516 890 € HT pour un temps passé de près de 645 personnel/jour pour une durée de 5 ans.

6°) Les nouvelles dispositions de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme telles que modifiées par la loi Alur, consacrent la possibilité d'attribuer une concession d'aménagement avant la création de la ZAC sous deux conditions : le bilan de la concertation doit avoir été tiré et la collectivité doit avoir délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan prévisionnel.

Est invité, à se prononcer et à :

- **Approuver** les enjeux et objectifs de l'opération ;
- **Confirmer** le périmètre de la ZAC BAS DU TEVELAVE Secteur Amont de 9.3 ha (cf annexe 3 de la convention de concession) ;
- **Approuver** le programme d'aménagement et le programme de construction (cf annexe 4 de la convention de concession) ;
- **Approuver** le bilan d'aménagement et le plan de trésorerie (cf annexes 5 et 6 de la convention de concession) ;
- **Approuver** la participation de la Commune à hauteur de 3 749 610 euros HT à verser de la manière suivante :
 - 549 610 € HT pour l'année 2018
 - 800 000 € HT pour l'année 2019
 - 800 000 € HT pour l'année 2020
 - 800 000 € HT pour l'année 2021
 - 800 000 € HT pour l'année 2022

Et donc que suite à la délibération du 16 juin 2015 tirant le bilan de la concertation du public à :

- **Approuver** la convention de concession à conclure avec la SPLA Grand Sud dont les clauses et caractéristiques essentielles ont été définitivement arrêtées dans le traité annexé ;
- **Approuver** la délégation du droit de préemption urbain à la SPLA Grand Sud en ce qui concerne les terrains situés dans le périmètre de la ZAC.
- **Autoriser** la SPLA Grand Sud L'Aménageur à solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme et/ou structure et à percevoir directement les subventions obtenues permettant d'équilibrer le bilan de l'opération.
- **Autoriser** Monsieur le maire des Avirons, ou toute autre personne habilitée par lui, à signer le traité de concession et tous les documents s'y rapportant.

Invité à se prononcer, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **Approuve** les enjeux et objectifs de l'opération ;
- **Confirme** le périmètre de la ZAC BAS DU TEVELAVE Secteur Amont de 9.3 ha (cf annexe 3 de la convention de concession) ;
- **Approuve** le programme d'aménagement et le programme de construction (cf annexe 4 de la convention de concession) ;
- **Approuve** le bilan d'aménagement et le plan de trésorerie (cf annexes 5 et 6 de la convention de concession) ;
- **Approuve** la participation de la Commune à hauteur de 3 749 610 euros HT à verser de la manière suivante :
 - 549 610 € HT pour l'année 2018
 - 800 000 € HT pour l'année 2019
 - 800 000 € HT pour l'année 2020
 - 800 000 € HT pour l'année 2021
 - 800 000 € HT pour l'année 2022

Suite à la délibération du 16 juin 2015 tirant le bilan de la concertation du public à :

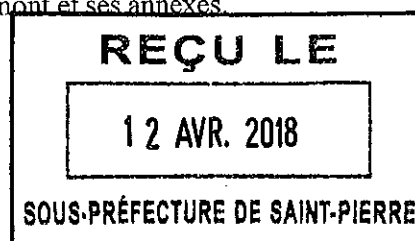
- **Approuve** la convention de concession à conclure avec la SPLA Grand Sud dont les clauses et caractéristiques essentielles ont été définitivement arrêtées dans le traité annexé ;
- **Approuve** la délégation du droit de préemption urbain à la SPLA Grand Sud en ce qui concerne les terrains situés dans le périmètre de la ZAC.
- **Autorise** la SPLA Grand Sud L'Aménageur à solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme et/ou structure et à percevoir directement les subventions obtenues permettant d'équilibrer le bilan de l'opération.
- **Autorise** Monsieur le maire des Avirons, ou toute autre personne habilitée par lui, à signer le traité de concession et tous les documents s'y rapportant.

Annexes :

Convention de concession de la ZAC BAS DU TEVELAVE Secteur Amont et ses annexes.

Et les membres ont signé.

Pour expédition conforme.



La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de La Réunion (Tribunal administratif de La Réunion, CS 61107, 97404 Saint-Denis Cedex ; Tél. : 02 62 92 43 60 ; Fax : 02 62 92 43 62 ; greffe.ta-st-denis-de-la-reunion@juradm.fr) ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, 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 à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.