DELIBERATION N° 8

Renouvellement de la concession publique d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud – Lancement de la procédure

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents :33
Nombre de votants :31

LE 25 OCTOBRE DEUX MILLE DOUZE

Le Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du Maire en date du 17 octobre et sous la présidence de Monsieur Sébastien JUMEL, Maire.

Sont présents : M. JUMEL Sébastien, M. FALAIZE Hugues, Mme DELANDRE Béatrice, M. TAVERNIER Eric, Mme LEGRAND Vérane (pour la question n° 4), M. LEFEBVRE François (de la question n° 3 à la question n° 27), Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. ELOY Frédéric, Mme RIDEL Patricia, M. CUVILLIEZ Christian, Mme COTTARD Françoise, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne (de la question n° 1 à la question n° 8), M. LAPENA Christian, M. VERGER Daniel, Mme LEGRAS Liliane, Mme DUPONT Danièle, M. BREBION Bernard, M. DUTHUIT Michel (de la question n° 5 à la question n° 27), M. MENARD Joël (de la question n° 1 à la question n ° 8), Mme AVRIL Jolanta, M. BOUDIER Jacques, Mme AUDIGOU Sabine, Mme EMO Céline, Mme GILLET Christelle (de la question n° 1 à la question n° 4), Mme SANOKO Barkissa (de la question n° 1 à la question n° 4), M. PAJOT Mickaël, Mme LEMOINE Françoise, M. CHAUVIERE Jean-Claude, Mme THETIOT Danièle, M. HOORNAERT Patrick, Mme ORTILLON Ghislaine, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean.

Sont absents et excusés : M. LEVASSEUR Thierry, M. LECANU Lucien, Mme LEGRAND Vérane (de la question n° 1 à la question n° 3 et de la question n° 5 à la question n° 27), M. LEFEBVRE François (de la question n° 1 à la question n° 2), Mme CYPRIEN Jocelyne (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme MELE Claire, M. DUTHUIT Michel (de la question n°1 à la question n° 4), M. MENARD Joël (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme GILLET Christelle (de la question n° 5 à la question n° 27), Mme SANOKO Barkissa (de la question n° 5 à la question n° 27).

Pouvoirs ont été donnés par : M. LEVASSEUR Thierry à M. LAPENA Christian, M. LECANU Lucien à Mme GAILLARD Marie-Catherine, Mme LEGRAND Vérane à M. TAVERNIER Eric (de la question n° 5 à la question n° 27), M. LEFEBVRE François à M. FALAIZE Hugues (de la question n° 1 à la question n° 2), Mme CYPRIEN Jocelyne à M. VERGER Daniel (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme MELE Claire à Mme COTTARD Françoise, M. DUTHUIT Michel à Mme RIDEL Patricia (de la question n° 1 à la question n° 4), M. MENARD Joël à Mme AUDIGOU Sabine (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme GILLET Christelle à Mme LEGRAS Liliane (de la question n° 5 à la question n° 27), Mme SANOKO Barkissa à M. BREBION Bernard (de la question n° 5 à la question n° 27).

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : M. Mickaël PAJOT

…/…

M. Hugues FALAIZE, Adjoint au Maire, expose que par délibération en date du 5 mai 1999, le Conseil Municipal de Dieppe a créé la ZAC DIEPPE SUD et en a confié son aménagement à la SEMAD par une Convention Publique d'Aménagement.

Le terme de cette convention, initialement fixé au 30 juin 2011, a été prorogé de deux ans jusqu'au 30 juin 2013 par délibération du 16 décembre 2010. Une mise en concurrence de l'aménageur doit donc être lancée.

La future concession d'aménagement portera sur le nouveau périmètre de la ZAC Dieppe Sud, dont la procédure de modification a été menée par la Ville de Dieppe en amont de la mise en concurrence de l'aménageur.

Conditions de renouvellement de la concession :

Longtemps considérées en droit français comme échappant à toute obligation de mise en concurrence, les concessions d'aménagement ont vu leur cadre juridique profondément rénové par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, la loi du 20 juillet 2005 et le décret d'application du 31 juillet 2006. Ce cadre juridique impose désormais la mise en concurrence des aménageurs et proscrit tout avenant de prorogation modifiant substantiellement l'économie du contrat.

La législation en vigueur exige le respect d'un processus complexe en 4 étapes:

Définir les caractéristiques de l'opération,

La Ville de Dieppe est dans le cadre d'une opération qui a déjà une existence juridique et opérationnelle, il s'agit de continuer l'aménagement de la ZAC Dieppe Sud et non pas de lancer une opération nouvelle, ce qui simplifie la procédure.

Évaluer la faisabilité de la concession d'aménagement,

L'opération réunit déjà tous les critères constitutifs de la concession d'aménagement (existence préalable de l'opération, définition des missions de l'aménageur).

Les principales missions de l'aménageur sont les suivantes (liste non exhaustive) :

- procéder à toutes les études préalables nécessaires à la réalisation de l'opération,
- acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la ZAC, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession,
- assurer la commercialisation des terrains aménagés,
- réaliser les travaux de viabilisation et d'aménagement des espaces publics nécessaires à l'opération,

- assurer la communication, la concertation et la promotion de l'opération en liaison avec la collectivité concédante,

Déterminer la procédure de mise en concurrence

La législation fixe pour le choix de la procédure un seuil pour le montant des produits de l'opération à 5 000 000 € HT. Si le montant prévisionnel total des produits de l'opération d'aménagement est inférieur à ce seuil (seuil prévu par le code des marchés publics) la procédure à suivre sera la procédure adaptée. Si ce montant est supérieur, il convient alors d'apprécier la notion du portage des risques par l'aménageur.

Le décret du 22 juillet 2009 introduit la notion de portage des risques de l'opération. Il convient de déterminer si la ville transfère ou non à l'aménageur une part significative du risque économique identifié dans le cadre de la concession.

Dans le premier cas, l'aménageur n'assume pas cette part significative du risque, on est alors dans le cadre d'une concession « marché » la procédure est celle prévue par le code des Marchés Publics (dialogue compétitif ou appel d'offres ou procédure négociée).

Dans le second cas, l'aménageur assume cette part significative du risque, on est alors dans le cadre de la « concession » ou « concession de travaux » (avec procédure formalisée), il convient alors de regarder le montant de la participation de la collectivité concédante, si celle-ci est inférieure à 135 000 €, la procédure à suivre est la procédure de concession simplifiée, si la participation est supérieure à 135 000 €, la procédure à suivre est la procédure de concession normale.

Dans le cas de l'opération de la ZAC Dieppe Sud, le montant des produits est supérieur au seuil de 5 000 000 € et la participation supérieure à 135 000 €.

De plus, le risque de l'opération est porté par l'aménageur, il s'agit donc d'engager une procédure de « concession de travaux » dite normale.

Il est proposé par ailleurs, compte tenu des caractéristiques de cette opération, de fixer à 15 ans la durée de la prochaine concession, soit la période juillet 2013/ juillet 2028.

Retenir les critères de choix de l'aménageur

Le lancement de la procédure de mise en concurrence doit comprendre la liste des critères de choix de l'aménageur afin de donner à l'organe délibérant, dès ce stade, une vision précise et globale du contenu et du déroulement de la procédure. Les critères de choix les plus adaptés à l'objet du contrat sont les suivants :

- Capacités techniques et financières des candidats,
- Aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée,
- Répartition du risque entre le concédant et l'aménageur,

- Montant de la participation,
- Contrôle de la collectivité (au sens d'articulation entre les problématiques du concédant et du concessionnaire)
- Conditions de choix des acquéreurs

Le lancement de cette procédure nécessite la mise en place d'une commission chargée d'émettre un avis sur les candidatures et les propositions reçues.

Par délibération n° 43 en date du 24 novembre 2011, le Conseil Municipal a adopté la constitution d'une commission dite « aménagement » générale pour les concessions d'aménagement OPAH-RU « Cœur Historique » et ZAC Dieppe Sud.

Cette commission se réunira donc pour émettre un avis sur les candidatures et propositions des aménageurs.

Vu :

- la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),
- la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005, relative aux concessions d'aménagement,
- le décret n° 2006-959 du 31 juillet 2006, relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement et des marchés conclus par les concessions et modifiant le code de l'urbanisme
- le Code Général des Collectivités Territoriales,
- le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.300-1,
- la concession d'aménagement signée avec la SEMAD le 10 juin 1999,
- l'avenant n° 4 de prolongation de la convention d'aménagement du 30 juin 2011,
- la délibération du 24 novembre 2011 désignant les membres de la Commission Aménagement,

Considérant :

- la nécessité de relancer une consultation pour désigner le nouvel aménageur de la ZAC Dieppe Sud,
- l'avis de la commission municipale n° 6 réunie le 16 octobre 2012,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser le lancement de la procédure de consultation du type « concession de travaux » (procédure dite normale) en vue de retenir un aménageur pour une durée de 15 ans, afin de poursuivre l'opération d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud,

- de désigner Monsieur le Maire de Dieppe pour engager la discussion avec les candidats,

- de retenir les critères de choix proposés.

☞ **Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE les propositions ci-dessus par :**

- 31 voix « pour » : Groupe des Elus Indépendants de Gauche, Groupe des Elus Communistes et Républicains, Groupe Dieppe-A-Venir, Groupe des Elus Centristes, M. BOUDIER Jacques, Conseiller indépendant «Verts », M. CHAUVIERE Jean Claude, Conseiller indépendant,

- 5 « abstentions » : Groupe Dieppe Ensemble

Messieurs Christian CUVILLIEZ, Hugues FALAIZE et Christian LAPENA, ne prennent pas part au vote.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme au registre,
Par délégation du Maire,
Myriam COLANGE
Directrice du Pôle Administration Générale

Acte certifié exécutoire en application
de la loi du 2 mars 1982 modifiée

Réception en Sous-Préfecture :

Publication :

Notification :

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire