

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 27 septembre 2021

Délibération n° 2021-0717

Commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commune(s) : Cailloux-sur-Fontaines

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret - Avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 10 septembre 2021

Secrétaire élu(e) : Monsieur Elie Portier

Affiché le : jeudi 30 septembre 2021

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dromain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, M. Kabalo, Mme Khelifi, M. Kimeifeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibaud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. Buffet, M. Charmot (pouvoir à Mme Fontanges), M. Diop (pouvoir à M. Legendre), M. Marguin (pouvoir à Mme Nachury), Mme Sarselli (pouvoir à Mme Pouzergue).

Conseil du 27 septembre 2021**Délibération n° 2021-0717**

Commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commune(s) : Cailloux-sur-Fontaines

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret - Avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 septembre 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte général

La Ville de Cailloux-sur-Fontaines s'est principalement développée par des opérations d'habitat de type pavillonnaire en périphérie de son centre-village. Cette urbanisation n'a pas permis de répondre aux besoins locaux en matière de diversification de l'offre de logements et de développement d'équipements publics de superstructures et de commerces.

Dans ce contexte, le site du Favret (6,5 ha), situé en centre-bourg et à proximité directe de la polarité existante formée par la Mairie et le groupe scolaire, apparaît comme un important gisement foncier permettant de répondre à ces besoins.

L'aménagement de ce secteur poursuit ainsi les grands objectifs suivants :

- conforter cette centralité existante en valorisant le centre-bourg par la réalisation d'un espace public qualitatif devant la Mairie, le repositionnement en cœur de quartier d'un nouveau groupe scolaire agrandi et la création d'une offre de commerces et de services complémentaires à l'offre existante,
- favoriser la production de logements pour accueillir notamment des jeunes ménages et des personnes âgées à proximité des commerces et services ainsi que le développement de l'offre locative sociale,
- encadrer et structurer le développement du territoire prenant en compte les différents modes de déplacements, en créant un réseau viaire hiérarchisé maillant le nouveau quartier. Il comprendra, notamment, une nouvelle voie structurante en cœur du nouveau quartier, dimensionnée pour accueillir la circulation des bus et ainsi apaiser l'avenue du 11 novembre ainsi qu'un réseau de venelles dédiées aux modes actifs,
- s'appuyer sur les qualités paysagères du site et les mettre en valeur en travaillant, notamment, l'insertion du bâti dans la pente en mettant en valeur les espaces végétalisés en interface avec le cimetière ainsi qu'en créant des infrastructures hydrauliques paysagères qui permettront de gérer globalement les eaux de ruissèlement du nouveau quartier.

Par délibération du Conseil n° 2017-1964 du 22 mai 2017, il a été décidé de lancer une concertation préalable à la création d'une ZAC afin de mettre en œuvre un projet urbain répondant à ces objectifs. Elle s'est tenue du 22 mai au 6 décembre 2017.

La ZAC a été créée par délibération du Conseil n° 2018-2579 du 22 janvier 2018.

La Métropole a décidé, conformément aux dispositions de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, de confier la réalisation de cette opération à un aménageur sous la forme d'une concession d'aménagement. À cette fin, une consultation préalable de mise en concurrence a été organisée conformément à l'ordonnance n° 201665

du 29 janvier 2016 et au décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession.

Au terme de la consultation, le groupement momentané d'entreprises formé par les sociétés D2P et Maia Immobilier a été désigné par délibération du Conseil n° 2019-3814 du 30 septembre 2019, pour assurer la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC du Favret, dans le cadre d'une concession d'une durée prévisionnelle de 8 ans.

Le traité de concession a été signé le 10 mars 2020.

Il permet actuellement à l'aménageur de développer un programme prévisionnel de construction d'environ 24 000 m² de surface de plancher (SDP), soit environ 350 logements.

II - Avenant de transfert de la concession d'aménagement

Conformément à leur engagement du traité de concession, les sociétés D2P et Maia immobilier ont créé une société dénommée SAS Cœur Cailloux Aménagement en juin 2020, pour porter l'aménagement de la ZAC du Favret.

L'article 9 "Cession de la concession d'aménagement" du traité de concession stipule que : *"Toute cession de la concession d'aménagement ou tout changement de concessionnaire doivent faire l'objet d'un avenant à la présente concession d'aménagement conclu entre la Métropole, l'aménageur cédant et le concessionnaire, dans les conditions prévues au 4° de l'article R.3135-6 du code de la commande publique"*.

De plus, l'article 9.2 du traité de concession précise que : *"Les modifications suivantes affectant la situation du concessionnaire doivent faire l'objet d'une information préalable de la Métropole : la forme juridique du concessionnaire et la répartition, le cas échéant, du capital social du concessionnaire tel que précisé en annexe 15, si la modification envisagée"*.

Cette société se substituera au groupement momentané d'entreprises et reprendra l'intégralité de ses engagements fixés dans le cadre du traité de concession.

Par conséquent, un 1^{er} avenant au traité de concession est nécessaire pour prendre en compte le transfert de la qualité d'opérateur du groupement momentané d'entreprises à la société SAS Cœur Cailloux Aménagement, afin de mettre en œuvre l'opération d'aménagement du Favret.

L'ensemble des modifications du traité qui en résultent sont détaillées dans le projet d'avenant n° 1 joint au dossier.

III - Prise en compte des modifications du programme prévisionnel de constructions suivant l'accord intervenu en juin 2021 avec la Ville de Cailloux-sur-Fontaines

Des discussions menées en 2020 et 2021 avec la Ville de Cailloux-sur-Fontaines ont abouti à une modification du programme de construction de l'opération :

- baisse de la capacité constructive d'environ 4 000 m² par rapport au traité initial, soit environ 20 200 m² de SDP totale (logements + commerces), dont environ 250 logements qui seront réalisés sur 8 ans,

- nouvelle répartition des surfaces développées par typologie de produits : environ 7 900 m² de SDP de logements libres, environ 3 000 m² de SDP pour la résidence seniors, environ 5 400 m² de SDP pour le locatif social, environ 2 200 m² de SDP pour des logements en bail réel solidaire (BRS) et environ 1 700 m² de SDP de commerces et services,

- repositionnement du futur groupe scolaire plus près de la centralité existante (à la place des îlots C et D et d'une partie de l'îlot H) et sur un terrain plus grand que le terrain initialement identifié,

- positionnement privilégié de la résidence seniors dans l'îlot accueillant auparavant le groupe scolaire, désormais dénommé "îlot J".

Le traité de concession et ses annexes doivent également être modifiés pour tenir compte de cette actualisation, conformément au détail figurant dans le projet d'avenant n°1 joint au dossier.

IV - Actualisation du bilan financier et des engagements financiers de la Métropole

Le nouveau bilan financier prévisionnel de l'opération de la ZAC du Favret tenant compte des modifications du programme de construction, s'équilibre en dépenses et en recettes à 14 034 679,55 € HT.

Il s'établit comme suit :

Dépenses prévisionnelles (en € HT)	Bilan approuvé dans le traité initial de mars 2020	Évolution bilan	Bilan avenant n° 1 à approuver (en € HT)	Recettes prévisionnelles (en € HT)	Bilan approuvé dans le traité initial de mars 2020	Évolution bilan	Bilan avenant n° 1 à approuver (en € HT)
études	507 400,00	inchangé	507 400,00	cessions foncières	13 149 150,00	- 240 029,45	12 909 120,55
foncier	3 693 421,64	inchangé	3 693 421,64				
travaux (travaux propres à l'opération, équipements publics, frais de : maîtrise d'œuvre (MOE), ordonnancement, pilotage et coordination (OPC), coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS), y compris aléas).	5 386 287,23	+ 213 998,55	5 600 285,78	participations aux équipements publics excédant les besoins de l'opération : Métropole	1 047 259,00	inchangé	1 047 259,00
				participations aux équipements publics excédant les besoins de l'opération : Ville de Cailloux-sur-Fontaines	78 300,00	inchangé	78 300,00
participations aux équipements publics de superstructure (école et structure petite enfance)	2 460 000,00	- 454 028,00	2 005 972,00	participation d'équilibre dont :	0	Inchangé	0
				Métropole : 90%	0	Inchangé	0
				Ville de Cailloux-sur-Fontaines : 10%	0	Inchangé	0
frais divers (rémunération aménageur, frais financier, honoraires)	2 227 600,13	inchangé	2 227 600,13				
Total :	14 274 709,00	- 240 029,45	14 034 679,55	Total :	14 274 709	- 240 029,45	14 034 679,55

Les dépenses sont modifiées comme suit :

- le coût des travaux est réévalué à 5 600 285,78 € HT, soit une hausse de 213 998,55 € HT afin de tenir compte des ajustements du projet d'espaces publics,

- la participation de l'opération au financement des équipements publics de superstructure diminue de 454 028,00 € HT et s'établit à 2 005 972,00 € HT. Cela est lié à la baisse de la capacité constructive du projet qui génère donc moins de besoins d'accueil dans les équipements scolaires et de la petite enfance.

Les recettes de l'opération sont actualisées de la façon suivante :

- les ventes de charges foncières diminuent du fait de la baisse de la capacité constructive,
- cette diminution est, en partie, compensée par une recette complémentaire, liée à l'augmentation de la surface du terrain qui accueillera le groupe scolaire et sera vendu par l'aménageur à la Ville de Cailloux-sur-Fontaines.

Le bilan demeure équilibré sans nécessiter de participations d'équilibre de la part des collectivités.

Le projet d'avenant est joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve l'avenant n° 1 au traité de concession de la ZAC du Favret prévoyant notamment :

a) - la substitution de la SAS Cœur Cailloux Aménagement au groupement momentané d'entreprises formé par les sociétés D2P et Maia Immobilier, avec transfert à la SAS de l'ensemble des droits et obligations attachées audit traité,

b) - des modifications au programme prévisionnel de constructions suivant l'accord intervenu, en juin 2021, avec la Ville de Cailloux-sur-Fontaines,

c) - l'actualisation du bilan financier et des engagements financiers de la Métropole.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer ledit avenant et prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20210927-266473-DE-1-1 Date de télétransmission : 30 septembre 2021 Date de réception préfecture : 30 septembre 2021
