

la commission émet un avis favorable à l'attribution de la consultation à la Secaren -

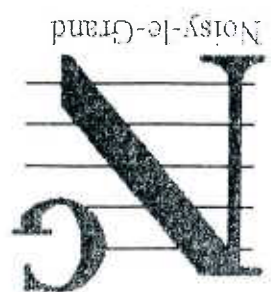
AVIS DE LA COMMISSION CONSULTATIVE DU 12 MAI 2005

Objet de la consultation : Réaménagement d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté sur le territoire de la ville

VILLE DE NOISY LE GRAND

Collectivité ou établissement concerné :


DESIGNATION DE LA CONSULTATION




<p>AVIS FAVORABLE POUR ATTRIBUTION</p> <p>COMMISSION CONSULTATIVE</p>	
---	---

(Handwritten signatures and scribbles at the top of the page)

MME NICOLE - VALENT	FONCTIONNAIRE CHARGE DU SECRETARIAT
NOM	QUALITE


Personnes présentes sans droit de participation aux débats :

MME CRUBILLE	DIRECTRICE DE L'URBANISME		
MME ADRIEN-PINET	DIRECTRICE GENERALE ADJOINTE		
M. JEANNE	DIRECTEUR GENERAL DES SERVICES		
NOM	QUALITE	SIGNATURE	ABSENT MAIS CONVOQUE PAR AR

MME POMMERAU EVELYNE	TITULAIRE			
M. COMAS LAURENT	TITULAIRE			
M. MATSONA FRANÇOIS	TITULAIRE			
M. ASSARAF CHRISTIAN	TITULAIRE			
M. PAJON MICHEL	PRESIDENT	X		
NOM, PRENOM	QUALITE	PRESENT	ABSENT	SIGNATURE

Membres participants :

COMPOSITION DE LA COMMISSION CONSULTATIVE DU 12 MAI 2005

<p>Michel PAJON</p> <p>Monsieur le Député Maire</p>	<p>Louis JEANNE</p> <p>Directeur Général des Services</p>	<p>Patricia ADRIEN-PINET</p> <p>Directrice Générale Adjointe</p>
<p>DIRECTION GENERALE DES SERVICES</p>		
<p>Rapport d'analyse de la proposition d'aménagement Urbain de la Z.A.C. du Clos aux Biches</p> <p>Commission de Sélection du Jeudi 12 mai 2005</p>		
 <p>Noisy-le-Grand</p>	<p>DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS</p> <p>VILLE DE NOISY-LE-GRAND</p>	

Dans le cadre d'une opération d'Aménagement au sens de l'article L. 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la ville de Noisy-Le-Grand recherche un aménageur pour mener à bien la réalisation d'une zone d'aménagement concerté dénommée ZAC du Clos aux Biches.

Ce projet d'aménagement sur un périmètre d'environ 94.800 m² vise à enrichir l'offre de logements collectifs sur la ville avec pour corollaire, l'implantation d'équipements publics collectifs (bâtiments scolaires, équipements de quartier...) tout en créant une dynamique nouvelle du secteur concerné par la valorisation de celui-ci en tant que quartier de ville et espace de liaison entre le secteur d'affaire de mail Horizon, les quartiers résidentiels des Bords de Marne.

Lieu d'exécution des prestations :

A Noisy-le-Grand, sur un périmètre de 94.800 m² environ délimité au Nord par la rue Pierre Brossolte, au Sud par la rue des Bas Heurts, à l'Ouest par la rue des Aulnettes, à l'Est par l'avenue Montaigne.

Financement :

Le financement de l'opération sera à la charge de l'aménageur, la ville cédera contre valeur à l'aménageur les biens et terrains déjà acquis par elle situés dans le périmètre de la Z.A.C. L'aménageur chargé de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté commercialisera lesdits biens aux fins de réalisation des opérations de construction.

L'Article 21 – Convention Publique d'Aménagement définit le dispositif de financement des opérations. Ainsi, les charges supportées par la SEM seront couvertes tout d'abord par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou immeubles bâtis.

La SEM pourra percevoir des participations telles que prévu à l'article L. 311-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

Elle pourra contracter des emprunts après accord de la collectivité et recevoir des aides financières directes ou indirectes auprès d'autres structures après accord de la Collectivité. En outre elle pourra solliciter des subventions auprès d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités.

La collectivité contractante participera au coût de l'opération d'aménagement par une cession de terrains et immeubles bâtis dont elle est propriétaire pour un prix établi selon leur valeur définie après estimation des Domaines. Ce prix non actualisé ni révisé sera payé au 4^{ème} trimestre 2010.

Ces dispositions correspondent aux exigences fixées à l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme.

La collectivité pourra consentir des avances de trésorerie en cas d'insuffisance provisoire de trésorerie de la SEM.

Procédure :

En application de la jurisprudence de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux SOGEDIS – selon laquelle la dévolution des conventions publiques d'aménagement bien que n'entrant pas dans le champ d'application des dispositions de la Loi n° 93-122 du 29 juin 1993 n'était pas pour autant exclue du champ d'application des règles fondamentales posées par le Traité de l'Union qui soumettent l'ensemble des contrats conclus par les pouvoirs adjudicateurs aux obligations minimales de publicité et de transparence propres à assurer l'égalité d'accès à ces contrats.

Déroulement de la procédure :

- Date d'envoi de l'avis d'appel public à la concurrence : le 23 février 2005
- Publication au Journal Officiel des Communautés Européennes : le 25 février 2005
- Publication au Montieur : le 04 mars 2005
- Date limite de remise des offres : le 18 avril 2005
- Nombre de plis parvenus dans les délais : deux
- Date de la Commission Consultative de sélection de choix de l'aménageur aux fins de réaliser l'opération d'aménagement urbain de la Zone d'Aménagement Concerté du Clos aux Biches : le 21 avril 2005
- Nombre de plis admis à l'ouverture : Un
- Date limite de validité des offres : le 15 octobre 2005

Critères de choix :

- L'offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction de :
 - la capacité d'expertise dans la conduite d'opération de ladite opération d'aménagement,
 - conditions de rémunération de l'aménageur.
 - calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération.

La SOCCAREN peut se prévaloir d'une expérience certaine dans la conduite d'opération d'aménagement urbain similaire avec la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Clos Saint-Vincent, d'une surface de 170.000 m² qui a permis la réalisation de près de 3.000 logements

Sur la capacité d'expertise dans la conduite de l'opération d'aménagement :

La SOCCAREN propose aux termes de l'article 2 du projet de convention de procéder aux acquisitions amiables, aux acquisitions par le biais de l'exercice du droit de préemption, dispositif autorisé dans le cadre des relations entre une SEM et une collectivité locale, ainsi qu'aux acquisitions par voie d'expropriation.

En outre, la SEM propose d'engager ou faire engager les études nécessaires à la réalisation du dossier de la Z.A.C., d'apporter son expertise technique à l'appui d'études lancées lors de l'adaptation du POS/PLU pour la mise en compatibilité du POS. avec l'opération d'aménagement. De même, elle procédera aux démolitions, aux aménagements des sols nécessaires, à la réalisation des infrastructures et des équipements ; la SEM aura en charge la conduite de l'opération et assurera le rôle de coordonnateur des interventions des différents opérateurs.

Sur les conditions des rémunérations de l'aménageur :

Elles sont définies à l'article 25 de la Convention Publique d'Aménagement :

L'aménageur percevra une rémunération fixée à 4 % H.T. de la somme T.T.C. des états prévisionnels de dépenses et recettes approuvés annuellement.

Ce niveau de rémunération est classiquement pratiqué au regard de la complexité des opérations d'aménagement à réaliser incluant notamment toute la phase d'acquisition des terrains.

Calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération :

La Convention Publique d'aménagement prévoit en son article 4, qu'elle est conclue pour une durée de six années à compter de sa date de prise d'effet liée à la notification à la SOCCAREN de la Convention d'aménagement.

Dans le calendrier détaillé joint à l'appui de la convention, il est prévu :

- Elaboration des dossiers d'enquête préalable à la DUP et dossier d'enquête parcellaire

- Désignation des urbanistes, architectes, d'un Bureau d'Etudes VRD,
- Acquisitions foncières amiables.

Octobre/
Novembre/
Décembre 2005

Elaboration des plans et règlement du POS/PLU applicables dans la Z.A.C.

- mise en compatibilité du POS/PLU avec la Z.A.C.,
 - ↳ mise en compatibilité à l'occasion de la DUP :
 - ↳ soit par une modification (8 mois)
 - ↳ soit par une mise en réunion simplifiée (9 à 12 mois)

Janvier/
Février/
Mars 2006

- Déclaration d'utilité publique,
- Approbation du dossier de réalisation de la Z.A.C.,
- Signature promesse de vente charges foncières,
- Acquisitions par voie d'expropriation.

Avril/
Mai/
Juin 2006

- Vente des charges foncières,
- Construction de logements,
- Travaux de VRD et espaces verts.

Juillet à
Décembre 2006
à
fin 2010

Le calendrier tel que proposé est recevable et demeure compatible avec les objectifs de la collectivité visant à améliorer l'offre de logements sur la ville de Noisy-Le-Grand,

Synthèse de l'analyse de la proposition :

Au regard de l'expertise dont peut se prévaloir la SOCAREN, Société d'Economie Mixte régie par la loi du 7 juillet 1983 dans la conduite d'opérations d'aménagement :

au regard des missions que celle-ci propose de conduire dans le cadre du projet de Convention Publique d'Aménagement à savoir : acquisitions foncières amiables, acquisitions suite à l'exercice du droit de préemption, acquisitions par voie d'expropriation, réalisation du dossier de Z.A.C., expertise technique dans l'adaptation du POS/PLU pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;

au regard du montant de la rémunération habituellement pratiqué pour mener à bien ce genre d'opération, 4 % du montant H.T. des sommes TTC des états provisionnels de dépenses et recettes approuvées annuellement, étant précisé que les dépenses d'acquisitions foncières réalisées d'ores et déjà par la ville n'entrent pas dans l'assiette de calcul de la rémunération.

au regard du calendrier de l'opération conséquente d'aménagement qui prévoit un aboutissement du programme d'aménagement fin 2010, calendrier, qui est compatible avec les objectifs de la ville quant à l'amélioration de l'offre de logements,

Il est proposé à la Commission d'émettre un avis favorable à la passation d'une Convention Publique d'Aménagement avec la SOCAREN aux fins de procéder à l'aménagement de la Z.A.C. du Clos aux Biches.