

## **SEANCE DU 18 FEVRIER 2014**

Date de convocation : 14/02/2014 Nombre de conseillers : En exercice : 13 Présents : 11  
Votants : 11

L'an deux mille quatorze, le dix-huit février, à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Lionel VAN AERTRYCK, Maire.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs VAN AERTRYCK, MOIRE, HUET, DEVIGNE, BOIVENT, HONORÉ, VIDELOT, PABOEUF, LINAY, LEDREUX, LUCAS.

Absents : Loïc DEGUILLARD  
Patrick MESLET

Secrétaire : Bernard BOIVENT

*Ajout d'un point supplémentaire :*

- Autorisations spéciales d'absence pour événements familiaux

### **N°2014-09 REPARTITION DES RECETTES DES AMENDES DE POLICE DOTATION 2013- PROGRAMME 2014**

Dans le but de sécuriser l'accès au Lotissement Les Poiriers, deux zones seront aménagées:

- Ex RD 106
- Le Chemin des Poiriers (accès à l'école)

Une troisième zone sera créée :

- Aire de stationnement pour l'école

Le montant des travaux s'élève à 15 880.40 HT pour la partie aménagement de l'ex-RD106, 21 595.67 € HT pour la partie Chemin des Poiriers et 18 628.87 € HT pour la création de l'aire de stationnement pour l'école.

Le Conseil Municipal , à l'unanimité :

➤ **s'engage** à réaliser ces travaux d'aménagement afin de sécuriser l'accès au Lotissement Les Poiriers

➤ **sollicite** l'attribution d'une subvention, au titre du programme 2014 de répartition des recettes des amendes de police pour la réalisation de ces travaux.

### **N°2014-10 EMPLOI DE STAGIAIRES A L'ACCUEIL DE LOISIRS**

Dans le cadre de leur préparation au diplôme BAFA, Mlle Ophélie DERBREE et M. Vincent DESILLE demandent à effectuer un stage pratique au sein de l'Accueil de Loisirs du 3 au 7 mars 2014.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **autorise** le recrutement de deux stagiaires BAFA à l'accueil de Loisirs du 3 au 7 mars 2014, sur une base horaire réglementaire au sein des centres de loisirs.

Conformément à la délibération N° 2012-43 du 29/03/2012,

- **décide** d'allouer une gratification de 100 € au stagiaires sous réserve d'avoir rendu satisfaction lors du stage.

## N°2014-11 AUTORISATIONS SPECIALES D'ABSENCE POUR EVENEMENTS FAMILIAUX

Le Conseil Municipal a décidé de soumettre une proposition au Comité Technique Paritaire Départemental concernant les autorisations spéciales pour événements familiaux pour les agents de la commune (cf. délibération N° 2013-107).

Le comité Technique Paritaire, lors de sa séance du 27 janvier 2014 par 8 voix pour, 7 voix contre et 3 abstentions, a donné un avis favorable à la mise en place des autorisations spéciales d'absence suivantes :

<b><u>MARIAGE-PACS</u></b>	
de l'agent	4 jours
d'un enfant	1 jour
d'un père, d'une mère ou d'un beau-parent ayant eu l'agent à sa charge	-
d'un frère, d'une sœur	-
<i>Belle famille :</i> d'un beau-parent (parents du conjoint) d'un beau-frère, d'une belle-sœur, d'un neveu, d'une nièce (côté direct de l'agent) d'un oncle, d'une tante (côté direct de l'agent)	-
<b><u>DECES</u></b>	
du conjoint (Mariage,pacs,vie maritale)	3 jours
d'un enfant	3 jours
d'un père, d'une mère ou d'un beau-parent ayant eu l'agent à sa charge	2 jours
d'un frère, d'une sœur,	1 jour
<i>Belle-famille :</i> d'un beau-parent (parents du conjoint) d'un beau-frère, d'une belle-sœur, d'un neveu, d'une nièce (côté direct de l'agent) d'un oncle, d'une tante (côté direct de l'agent)	- - - -

Autre ascendant ou descendant : d'un grand-parent, d'un arrière-grand-parent de l'agent d'un petit-enfant, d'un arrière petit-enfant	- -
<b><u>Naissance</u></b> (avec reconnaissance officielle) <b><u>Adoption</u></b>	3 jours (cumulables avec les 11 jours de congé paternité)
<b><u>Maladie avec hospitalisation</u></b> du conjoint (mariage, pacs, vie maritale)  d'un enfant à charge (pour les enfants de moins de 16 ans : jours cumulables avec ceux octroyés dans le cadre de la circulaire ministérielle du 20/07/1982)  d'un père, d'une mère ou d'un beau-parent ayant eu l'agent à sa charge	=  = = =  = =
<b><u>Déménagement</u></b>	=

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 10 voix pour et une abstention,

- **décide** la mise en place d'autorisations spéciales d'absence pour événements familiaux selon le descriptif ci-dessus.

## N°2014-12 ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA CROISEE DES CHEMINS

Monsieur le Maire rappelle que :

La Commune de SAINT-MEDARD-sur-ILLE connaît une croissance constante de sa population et la demande de logements commence à subir les effets de la périurbanisation rennaise. Une certaine pression foncière se fait jour.

Dès 2005, une étude réalisée dans le cadre d'une mission d'assistance aux Communes de moins de 2000 habitants concluait à l'opportunité de réaliser une Zone d'Aménagement Concerté afin de maîtriser l'extension du bourg.

Les réflexions engagées par le Conseil municipal lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ont rejoint cette analyse.

La procédure de ZAC permet, en effet, de maîtriser l'urbanisation et de réaliser les équipements publics d'infrastructure et de superstructure nécessaires. Elle permet également d'imposer des critères qualitatifs de construction, ce qui se révèle relativement difficile dans le cadre d'opérations d'initiative privée.

C'est ainsi que, par une délibération du 16 mai 2007, le Conseil municipal a défini un périmètre d'étude, élargi par délibération du 18 janvier 2008 et définitivement fixé par une délibération du 15 avril 2008.

En parallèle de ce travail de définition du périmètre d'étude, la Commune a :

- organisé une procédure de mise en concurrence destinée à s'attacher les services d'un mandataire chargé de faire réaliser, en son nom et pour son compte, les études préalables à la réalisation d'une ZAC multi-sites
- engagé une démarche d'Approche du Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme (ADDOU).

Par délibération en date du 15 avril 2008, le Conseil municipal :

- s'est fixé pour objectifs d'assurer sur les secteurs Est et Sud du bourg ainsi que sur la zone de la Halte :
  - \*le développement de l'habitat, dans le respect des objectifs du développement durable et, plus particulièrement, de la mixité sociale, du respect de l'environnement et des économies d'énergies
  - \*un aménagement de la circulation destiné à améliorer la sécurité des usagers
  - \*une offre d'équipements d'infrastructure et de services
- a défini les modalités d'une concertation préalable à la mise en place d'une opération d'aménagement sous forme de Zone d'Aménagement Concerté susceptible de couvrir un périmètre maximal d'environ 23 hectares répartis sur plusieurs sites de la Commune.

La concertation s'est déroulée pendant toutes les études préalables, lesquelles ont conduit à :

- redéfinir le périmètre de l'opération d'aménagement afin de respecter l'objectif de préservation des terres agricoles et de concentration de l'habitat au plus près des services, en :
  - \*excluant le secteur de la Halte
  - \*excluant une zone humide
  - \*excluant la frange Sud du périmètre d'étude, la plus éloignée du centre-bourg
  - \*incluant un nouvel îlot en centre-bourg
  - \*limitant à 10 hectares le périmètre de la ZAC à créer
- élaborer - avec le concours du Pays de RENNES, de l'AUDIAR, du Conseil Local de l'Energie, des élus et des habitants de la Commune - un document-guide identifiant les orientations et propositions d'actions à mettre en œuvre afin d'atteindre les principaux enjeux identifiés dans le cadre de la démarche d'Approche de Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme (ADDOU)
- réaliser une étude de sol sommaire du périmètre de l'étude, son levé topographique et son recensement parcellaire.

Au terme de ces études, le bilan de la concertation a été tiré par délibération en date du 19 juillet 2011.

Le même jour, le Conseil municipal a approuvé la création de la ZAC dite de la Croisée des Chemins, sur un périmètre de 10 hectares réparti en trois sites périphériques du centre bourg et choisi de confier la réalisation de l'opération à un aménageur privé.

Par une ultime délibération en date du 18 septembre 2012, le Conseil municipal a :

- confirmé que la réalisation de la ZAC de la Croisée des Chemins serait concédée à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement
- décidé :
  - \* que la concession d'aménagement mettrait à la charge du concessionnaire une part significative du risque économique de l'opération
  - \* le lancement de la procédure de consultation des aménageurs
- autorisé Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'organisation de la consultation
- défini les missions de l'aménageur et les critères de choix de l'attributaire
- approuvé le présent projet de traité de concession d'aménagement
- fixé à 6 le nombre de membres de la Commission *ad hoc*
- désigné les membres de la Commission *ad hoc* et Monsieur le Maire en qualité de personne habilitée à engager la discussion et à signer la convention.

Ces précisions étant faites, Monsieur le Maire donne lecture de son rapport.

La procédure a été jalonnée par de nombreuses étapes :

- un avis d'appel public à la concurrence a été adressé le 10 décembre 2012 pour publication :
  - \* dans la revue Le MONITEUR des TRAVAUX PUBLICS
  - \* dans l'hebdomadaire 7 JOURS LES PETITES AFFICHES de BRETAGNE
  - \* au Journal officiel de l'union européenne
  - \* sur le site internet e-Megalis
- aux termes de cet avis, les candidats ont été invités à faire acte de candidature avant le 25 janvier 2013 en sollicitant l'envoi d'un dossier de consultation des aménageurs
- les cinq candidats ayant sollicité - en temps utile - cet envoi ont été invités par courriel en date du 28 janvier 2013 à télécharger le dossier de consultation des aménageurs sur la plateforme de dématérialisation e-Megalis et le 29 janvier 2013, le dossier de consultation leur était également envoyé - par voie postale - sur CD-rom
- la date limite de réception des offres était fixée au vendredi 1er mars 2013 à 12h
- à cette date, trois propositions ont été réceptionnées, toutes trois avant l'expiration du délai, et il a été procédé à leur ouverture le 1er mars 2013 à 14h30
- le jeudi 17 avril 2013, à 20h30, la Commission *ad hoc* désignée par la délibération du 18 septembre 2012 s'est réunie pour procéder à l'ouverture et à l'analyse des offres réceptionnées dans le cadre de la consultation destinée à attribuer la concession d'aménagement de la ZAC de la Croisée des Chemins
- sur les bases de cet avis, les trois Sociétés concurrentes ont été conviées à une audition qui s'est déroulée en Mairie :
  - \* pour les Sociétés NEXITY et SADIV, le 31 mai 2013
  - \* pour la Société TERRAIN SERVICE, le 7 juin 2013.
- \* parallèlement au déroulement de la procédure de consultation, et dans le prolongement d'échanges avec les Services de la Préfecture d'ILLE-ET-VILAINE, Monsieur le Maire a souhaité que soit étudiée une variante programmatique intégrant un taux de 15% de logements sociaux, au lieu des 10% prévus au dossier de création
- au cours de ces auditions et par courrier du 11 juin 2013, les trois candidates ont été invitées à améliorer leurs offres avant le 28 juin 2013, en proposant en sus de l'offre de

- base, une variante basée sur un programme intégrant un taux de logements sociaux de 15% au lieu de 10%, ce qu'elles ont fait dans le délai imparti
- à l'aune des améliorations apportées, il a été décidé de poursuivre les négociations avec les Sociétés SADIV et NEXITY et elles ont été invitées à améliorer leurs offres avant le 30 août 2013
  - le 2 août 2013, la SADIV a fait parvenir une offre améliorée en Mairie
  - par un courriel daté du 6 septembre, la Société NEXITY a indiqué ne pas être en mesure d'expédier une offre améliorée intégrant un traité de concession d'aménagement signé
  - la Société NEXITY a alors été de nouveau invitée à faire parvenir en Mairie, avant le 2 octobre, une offre améliorée intégrant un traité de concession signé
  - le 13 novembre le Maire a rencontré de nouveau les représentants de Nexity afin de les inviter à améliorer une ultime fois leur offre
  - le 29 novembre 2013, le Maire a rencontré de nouveau les représentants de la SADIV afin de les inviter à améliorer une ultime fois leur offre
  - le 13 décembre 2013, la SADIV a adressé en Mairie une ultime offre améliorée
  - le 16 janvier 2014, NEXITY a adressé un courrier à la mairie préconisant de "*repousser l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC de la Croisée des Chemins (à 2016 par exemple)*" et indiquant que le bilan financier devrait être revu sur 10 ans
  - sur la base de l'ensemble de ces éléments et au terme de ces négociations, le Maire a rédigé son rapport.

En substance, et au terme des négociations conduites, mérite d'être relevé que :

- la proposition de la Société NEXITY :
  - \*se révèle satisfaisante sur le plan de ses références et compétences, lesquelles sont nombreuses et adaptées à l'objet de la consultation
  - \*est très satisfaisante sur le plan de la méthodologie et de l'approche environnementale qu'elle développe
  - \*l'approche financière du projet est équilibrée sans concours public d'équilibre et les participations aux équipements publics (ou fonds de concours) sollicitées sont assurées mais :
    - . aucune clause d'intéressement n'est proposée
    - . en refusant de signer le traité de concession joint au dossier de consultation, le candidat refuse de sceller le caractère irrévocable de ces données financières en cas d'attribution de la concession d'aménagement

En substance, l'offre de NEXITY apparaît donc intéressante pour la Commune sur le plan financier mais elle n'est garantie par aucun engagement contractuel, ce qui en affaiblit l'intérêt
- \*ne correspond pas au cadre contractuel défini par la Commune puisque le traité de concession remis à l'appui de son offre est intégralement réécrit et ne met pas à la charge de l'aménageur une part significative du risque économique de l'opération, condition qui avait pourtant été strictement énoncée par la Commune dans le cadre du dossier de consultation. Le cadre contractuel proposé par le candidat NEXITY est en outre relativement imprécis et renvoie à la conclusion de multiples avenants dont les limites et le contenu ne sont pas précisés, en cas de survenance d'un aléa ou lors de l'adoption par la Commune du dossier de réalisation de la ZAC. Les clauses devant permettre à la Commune de s'assurer de ce que l'opération d'aménagement dont elle a décidé le principe et le contenu sera

conduite dans le respect de ses préconisations ont été purement et simplement supprimées (pénalités, participation de la Commune au choix des entreprises, cahier des préconisations architecturales, urbaines et paysagères, contrôle du prix d'acquisition de la charge foncière, etc.)

- la proposition de la SADIV :

- \*se révèle satisfaisante sur le plan de ses références et compétences, lesquelles sont nombreuses et adaptées à l'objet de la consultation
- \*est très satisfaisante sur le plan de la méthodologie développée qui se révèle détaillée et réaliste en termes d'acquisitions foncières, ainsi que sur le plan de l'approche environnementale qu'elle développe
- \*est satisfaisante sur le plan financier puisque les négociations ont permis de supprimer toute participation d'équilibre, d'assurer le versement de l'ensemble des participations publiques et de maîtriser les coûts de cession de la charge foncière. Elle aurait toutefois pu être optimisée en anticipant le versement des participations publiques de sorte que la Commune puisse préfinancer certains équipements programmés

- l'offre de la Société TERRAIN SERVICE :

- \*ne démontre pas l'aptitude de la candidate à conduire une opération sous le régime juridique de la ZAC concédée et le cadre contractuel de la concession d'aménagement ne semble pas connu par la candidate
- \*ne décrit les modalités d'association de la Commune aux différentes étapes du projet que par des déclarations générales non assorties de propositions concrètes et les méthodes de communication autour du projet ne sont pas abordées
- \*n'aborde que de manière discrète la problématique environnementale et les propositions formulées sur ce thème sont très limitées et classiques
- \*ne semble pas avoir intégré le fait que, en toute hypothèse, les acquisitions amiables réalisées à un prix excédant l'estimation des domaines, devra recueillir l'accord de la Commune
- \*est basée sur un planning :
  - . dont la fiabilité interroge au regard du contexte des acquisitions foncières (envisagées sans recours à la procédure d'expropriation) et du délai irréaliste d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC
  - . prévoyant un lancement commercial de l'opération avant le démarrage des premiers travaux tandis que la méthodologie des acquisitions foncières (cf. contexte d'une maîtrise partielle par la Commune et l'EPF) n'est pas analysée et que l'échec des négociations amiables n'est pas anticipé
- \*n'envisage pas de recourir à un architecte-conseil de la ZAC qui permettrait pourtant de garantir la qualité d'ensemble des constructions sur le plan architectural au regard d'un cahier des préconisations architecturales, urbaines et paysagères
- \*propose le bilan qui :
  - . assure le paiement des participations aux équipements publics
  - . ne propose aucune clause d'intéressement
  - . ne prévoit aucun concours public
  - . s'équilibre sur la base de dépenses de travaux sérieusement estimées mais relativement faibles en termes d'acquisition foncières d'autant que la candidate affiche l'ambition de ne pas recourir à la procédure d'expropriation.

Par ailleurs, chacun des candidats a été invité à présenter une variante consistant à réévaluer le taux de logements sociaux à 15% et les mérites et défauts respectifs de leurs offres de base se répercutent strictement sur leurs variantes. Au terme de l'analyse de cette variante et des discussions engagées avec les services de la Préfecture, il apparaît souhaitable que ce taux, qui vise à respecter le PLH approuvé le 1er octobre 2013, soit consacré dans le traité de concession à conclure.

En conséquence, le Conseil municipal fait sienne la proposition du Maire d'attribuer aux trois candidates les notes suivantes :

1. la compétence et les références des candidates **NEXITY** et **SADIV** sont équivalentes et 20 points leur sont attribués à chacune. La Société **TERRAIN SERVICE** présente moins de références et sa compréhension du mécanisme juridique de la ZAC et de la concession d'aménagement ne transparaît pas de sa proposition. la note de 10/20 lui est donc attribuée
2. la valeur technique des offres est appréciée comme suit :
  - **pour la Société NEXITY**, la proposition formulée apparaît techniquement convaincante et la forte imprégnation de la logique du développement durable constitue un point fort de son offre. Toutefois, les modifications apportées au projet de traité de concession manquent particulièrement de pertinence et remettent en cause le principe décidé par le Conseil municipal que l'opération devra être conduite aux risques de l'aménageur. Ces considérations conduisent le Conseil à lui attribuer, sur le plan technique, la note de 30/40
  - **pour la Société TERRAIN SERVICE**, la méthodologie envisagée est faiblement détaillée, elle révèle une incompréhension du mécanisme de la ZAC à travers les délais irréalistes d'approbation du dossier de réalisation, la référence à un règlement de construction, le flou autour de la mise en concurrence des études préalables, l'incompréhension des conditions de conclusion d'une concession d'aménagement à risques). Cependant la programmation envisagée est cohérente. Son offre reçoit donc la note de 15/40
  - **pour la SADIV**, la proposition formulée apparaît techniquement convaincante, bien détaillée notamment sur le plan de la méthodologie des acquisitions foncières et 40 points lui sont attribués
3. la valeur financière est appréciée comme suit :
  - **pour la Société NEXITY**, la triple circonstance que :
    - \* aucune clause d'intéressement n'est proposée
    - \* le traité de concession joint au dossier de consultation n'est pas signé et le candidat refuse de sceller le caractère irrévocable de ces données financières en cas d'attribution de la concession d'aménagement
    - \* le traité de concession élaboré prévoit le rachat obligatoire des terrains invendus par la Commune en fin d'opérationaffaiblit considérablement l'intérêt financier de l'offre formulée. Aussi, reçoit-elle, sur ce critère une note de 10 points sur 40
  - **pour la Société TERRAIN SERVICE**, la proposition formulée apparaît financièrement convaincante. Les prix de cession proposés sont maîtrisés, l'ensemble des participations financières sollicitées sont assurées sans concours public mais aucune clause d'intéressement n'est proposée et l'échéancier de paiement des participations communales n'est pas précisé. Enfin, les solutions



d'équilibrage du bilan alternatif prévoyant 15 % de logements sociaux par la variation du taux de la TVA sur marge interroge sur la fiabilité de la proposition. Il lui est donc attribué une note de 25/40 pour la valeur financière de cette proposition

- **pour la SADIV**, parce que :

- \*le prix de cession de la charge foncière est mesuré

- \*la clause d'intéressement proposée d'un montant de 30 % a vocation à s'appliquer sur le résultat excédant 5 876 000 € de recettes

- \*l'ensemble des participations sollicitées sont payées sans concours public

- \*le traité de concession proposé a été signé, ce qui traduit l'engagement ferme du candidat et le transfert de l'ensemble des risques qu'il désigne

mais comme l'échéancier de versement des participations à la Commune ne lui permet pas de préfinancer les équipements prévus, le premier versement étant envisagé en 2017, sa note est de 35 points sur 40.

CRITERES	NEXITY	SADIV	TERRRAIN SERVICE
Capacités/références (sur 20)	20	20	10
Valeur technique (sur 40)	30	40	15
Valeur financière (sur 40)	10	35	25
<b>TOTAL</b>	<b>60/100</b>	<b>95/100</b>	<b>50/100</b>

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal,

Vu les articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme

Vu la délibération du 18 septembre 2012 décidant du lancement d'une procédure de mise en concurrence destinée à attribuer la concession d'aménagement de la ZAC de la Croisée des Chemins

Vu l'avis de la Commission *ad hoc* en date du 17 avril 2013

Vu le rapport du Maire en date du 17 février 2014

➤ **Décide**, par 10 voix pour et une voix contre :

**Article 1** : La concession d'aménagement de la ZAC de la Croisée des Chemins est attribuée à la SADIV, dont le siège est sis 1 avenue de Tizé, Village des Collectivités, CS 53604, 35326 THORIGNE-FOUILLARD

**Article 2** : Le programme décrit à l'article 1er de la concession d'aménagement sera modifié pour porter le taux de logements sociaux à 15%

**Article 3** : Le Maire est autorisé à procéder à sa signature.

Signatures :

L. VAN AERTRYCK			R. LEDREUX	
V. HUET			C. LINAY	
C. LUCAS			V. HONORÉ	
L. MOIRÉ			S. PABOEUF	
B. BOIVENT			P. VIDELOT	
M. DEVIGNE			P. MESLET	Absent
L. DEGUILLARD	Absent			