

**DEPARTEMENT DES
ALPES MARITIMES**

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

CANTON DE VALBONNE

N° 8640

NOMBRE

de conseillers en exercice

33

de présents

27

de votants

33

OBJET

**Opération d'aménagement de Peidessalle
- Contrat de Prestations Intégrées (CPI)
de concession d'aménagement
à la SPL SOPHIA**

VOTES

Pour	26	
Contre	5	DAL MORO C KAÇA A. FERNANDEZ P. MEBAREK Y. BEGLIA F.
Abstention	2	SAVORNIN R. VIVARELLI P..

L'an deux mil seize, le vingt-neuf juin, le Conseil Municipal de la commune de Valbonne étant rassemblé en séance ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de :

Monsieur DAUNIS Marc, Sénateur-Maire

Étaient présents : DAUNIS Marc, ETORE Christophe, BONNEAU Martine, VIGNOLO Betty, SAVORNIN Richard, DERONT-BOURDIN Gautier, LANCHARRO Marie-José, MARZINIAK Yannick, LASSOUED Bouchra, BARADEL André-Daniel, MEULIEN Jean-Paul, KHALDI Philippe, VIVARELLI Philippe, BORIES Camille, SIMON Éric, DEBORDE Élisabeth, SANTOS Xavier, ROUGELIN Alexandra, SELOSSE Sandrine, DENISE Charlène, FOISSAC Elodie, CHARLOT VALDIEU Catherine, KAÇA Afrim, FERNANDEZ Patrick, DAL MORO Christian, MEBAREK Yamina, BEGLIA Florence.

Procurations : PEACOCK Valérie à DERONT-BOURDIN Gautier, BOSSARD Frédéric à LANCHARRO Marie-José, DALMAS Fabien à BONNEAU Martine, BENTRAD Samira à SAVORNIN Richard, VALENTI Anaïs à ETORE Christophe, HOSKIN Marie-Pierre à CHARLOT VALDIEU Catherine.

Madame FOISSAC Elodie est désignée secrétaire de séance.

Par délibérations n° 8343 du Conseil Municipal de la Commune de Valbonne du 18 décembre 2014 et du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA du 1^{er} décembre 2014, un contrat de prestations intégrées a été conclu visant à la définition et le lancement d'une opération expérimentale de logements comprenant une partie évolutive dans le secteur de Peidessalle, dénommé « Les trois petits cochons ».

Ce contrat a été notifié par la Commune à la SPL SOPHIA le 26 janvier 2015.

Cette opération dont les lignes essentielles ont été définies par la Commune, porte sur la réalisation d'un ensemble de 100 à 120 logements environ. La Commune souhaite inscrire ce projet dans une démarche innovante destinée à accueillir des familles aux revenus modestes qui pourraient accéder à la propriété dans des logements individuels et semi-collectifs dont les surfaces et/ou l'organisation spatiale pourraient évoluer en fonction des besoins.

Les études préalables inscrites dans le contrat de prestations intégrées précité ont permis de définir l'objet de l'opération d'aménagement à vocation d'habitat suivant les principes de la charte Eco-Quartier dont le périmètre intègre le projet dénommé « Les Trois Petits Cochons » à Peidessalle.

Le programme de logements comprend 100 à 120 logements environ, ce qui représente une superficie de 8 200 m² de surface de plancher environ, répartis en quatre secteurs distincts ;

Le programme indicatif se décompose de la manière suivante:

- 12 lots en auto-construction représentant une surface de 1 500 m² de surface de plancher environ ;
- 6 logements environ, soit 450 m² environ de surface de plancher, en autopromotion ou habitat participatif ;
- 70 logements environ, soit 4 000 m² de surface de plancher environ, de logements collectifs / intermédiaires dont 30% de logements locatifs sociaux et 70% en PSLA et Accession Maîtrisée ;
- 20 lots environ de logements pavillonnaires innovants et évolutifs représentant une surface de plancher de 2 200 m².

Les typologies variées de logements, proposées dans le cadre du programme, sont développées, sur le site de Peidessalle, pour permettre une intégration de l'opération d'aménagement dans le tissu urbain existant (habitat pavillonnaire et résidence Côté Nature). En effet, l'insertion dans le paysage constitue une dimension importante de l'opération.

.../...

En parallèle, une étude du marché foncier a été réalisée dans l'objectif de connaître le prix réel des terrains situés sur la Commune et aux alentours afin de proposer des parcelles à des coûts attractifs conformément aux objectifs initiaux de la Commune.

L'article L.300-4 du Code de l'urbanisme dispose que « l'Etat et les collectivités territoriales (...) peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent Code à toute personne y ayant vocation. (...). L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. (...) Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession. »

Conformément à l'article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et à son décret d'application n° 2016-86 du 1er février 2016, la présente ordonnance n'est pas applicable aux contrats de concession attribués par un pouvoir adjudicateur à une Société Publique Locale (SPL), celle-ci réunissant les conditions de quasi-régie et le pouvoir adjudicateur exerçant sur elle un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services ainsi qu'une influence décisive à la fois sur les objectifs stratégiques et sur les décisions importantes de la personne morale contrôlée.

L'article L.1531-1 du Code général des collectivités territoriales dispose que « les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent créer, dans le cadre des compétences qui leur sont attribuées par la loi, des sociétés publiques locales dont ils détiennent la totalité du capital. Ces sociétés sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, des opérations de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général. Ces sociétés exercent leurs activités exclusivement pour le compte de leurs actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales qui en sont membres. Ces sociétés revêtent la forme de société anonyme régie par le livre II du Code de commerce (...) ».

La Commune est actionnaire de la SPL SOPHIA, société qui comporte 10 collectivités et groupements de collectivités.

Il est par conséquent proposé de confier la réalisation de l'opération d'aménagement telle que définie par la Commune, à la Société Publique Locale SPL SOPHIA dans le cadre d'un contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement conforme aux dispositions des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les principales caractéristiques de la concession d'aménagement sont les suivantes :

Objet : Réalisation par l'aménageur sous le contrôle de la Commune de l'aménagement de l'opération d'aménagement sur le secteur de Peidessalle dénommée « Les trois petits cochons ».

Vocation de la zone : logement (environ 8 500 m² de surface de plancher)

Mission de l'aménageur :

- acquisition des terrains nécessaires à l'aménagement, réalisation des équipements nécessaires à la zone et commercialisation des terrains.
- gestion administrative, technique et financière de l'opération

Durée de la concession : 5 ans

Cession des terrains : par l'aménageur, sous contrôle de la Commune.

Remise des ouvrages : sous le contrôle de la Commune qui vérifiera leur conformité et pourra formuler des réserves que l'aménageur sera tenu de lever.

Financement de l'opération :

- les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

Contrôle de la Commune (en complément des règles applicables à la SPL SOPHIA au titre du règlement intérieur de la société) :

- approbation des avant-projets d'équipements par la Commune
- représentation de la Commune au sein de la commission d'appel d'offres de la SPL SOPHIA, ou de toute autre instance collégiale de l'Aménageur appelée à intervenir dans la procédure de passation des marchés d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux
- contrôle de la conformité des équipements aux avant-projets approuvés

.../...

- transmission par l'aménageur en vue de son approbation par la Commune d'un compte rendu financier annuel comportant notamment en annexe :
 - o le « bilan » prévisionnel global actualisé,
 - o le plan global de trésorerie actualisé de l'opération,
 - o un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
 - o une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ; cette note de conjoncture comprendra notamment un état d'avancement de tous les travaux réalisés dans l'emprise de l'opération d'aménagement, soit sous sa propre maîtrise d'ouvrage, soit sous la maîtrise d'ouvrage d'un tiers,
 - o le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques
- droit de contrôle par la Commune des documents transmis.

Résiliation de la concession d'aménagement

- possibilité pour la Commune de racheter la concession
- possibilité pour la Commune de résilier la concession pour motif d'intérêt général
- résiliation pour faute en cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du contrat

Conséquences financières de l'expiration de la concession

- reprise de l'ensemble des engagements pris par la SPL SOPHIA par la Commune
- reprise de l'ensemble des équipements et des terrains invendus par la Commune

Clauses de revoyure en cas d'évolution des conditions techniques, administratives, économiques ou juridiques de l'opération d'aménagement concédée.

Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, le Conseil :

- **APPROUVE** le contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement de Peidessalle dénommée « Les Trois Petits Cochons » et le bilan prévisionnel ci-joints ;
- **DESIGNE** Madame Martine BONNEAU, Adjointe au Maire déléguée à l'Aménagement, Durable, aux Travaux et à l'Habitat, comme représentant la Commune au Contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement et **AUTORISE** à le signer ainsi que tout document nécessaire à son exécution.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

Le Sénateur-Maire certifie que le compte rendu de la séance du Conseil Municipal a été affiché à la porte de la Mairie le 1^{er} juillet 2016 et que la convocation du Conseil a été faite le 23 juin 2016. La présente délibération a été affichée le 11 juillet 2016 et sera notifiée.

Valbonne Sophia Antipolis, le 11 juillet 2016

Le Sénateur-Maire,