

**REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 02 MARS 2020**

L'an deux mil vingt, le lundi 02 mars à dix huit heures trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Martine FRANÇOISE-AUFFRET, Maire.

Étaient présents : M. VERGER, M. BARTEAU, Mme DE SMET, Mme MONTANT, Mme GINESTY, M. LEPETIT, Mme DUFEIL, M. POREE, M. MARETTE, Mme CASSIGNEUL, M. DROUIN, M. ROBERT, M. TEBALDINI, M. CHAPPERON.

Excusés :

Mme BINET qui donne pouvoir à M. BARTEAU

Mme GROUCHI qui donne pouvoir à Mme FRANÇOISE-AUFFRET

M. HECTOR qui donne pouvoir à M. VERGER

Absents : Mme HAMON

ORDRE DU JOUR :

- Approbation du compte-rendu du précédent Conseil Municipal
- 1- Budget : Approbation du Compte de Gestion 2019
- 2- Budget : Approbation du Compte Administratif 2019
- 3- Budget : Affectation du Résultat 2019
- 4- Contributions directes - Fixation des taux d'imposition 2020
- 5- Budget Primitif 2020
- 6- Demande de subventions au titre de la DETR-DSIL
- 7- ZAC Multisites – Choix du concessionnaire d'aménagement
- 8- Contrat de territoire avec le Département – Avenant n° 4

APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA SEANCE PRECEDENTE

Le compte-rendu de la séance du Conseil Municipal du 20 janvier 2020 est approuvé à l'unanimité.

N° 2020-03-009 : BUDGET – APPROBATION DU COMPTE DE GESTION 2019

EXPOSE

Madame le Maire après l'avoir présentée, donne la parole à **Madame Pascale DUBOIS-GALLAIS**, Trésorière du secteur, qui présente le compte de gestion 2019.

DELIBERATION

Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance du Compte de Gestion 2019 dressé et présenté par la receveuse municipale, Madame Pascale DUBOIS-GALLAIS, considérant que les résultats de fonctionnement et d'investissement sont identiques à ceux du compte administratif 2019, décide à l'unanimité :

- **DE DECLARER** que le compte de gestion 2019, présenté par la receveuse municipale, visé et certifié conforme par l'ordonnateur, n'appelle ni observation ni réserve de sa part.

N° 2020-03-010 : BUDGET – APPROBATION DU COMPTE ADMINISTRATIF 2019

EXPOSE

Madame le Maire présente le compte administratif 2019, préalablement présenté et discuté en Commission Finances.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,
Suivant l'avis favorable du Bureau Municipal,
Suivant l'avis favorable de la Commission Finances du 11 février 2020,

Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance du compte administratif 2019, relatif au budget principal et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **D'APPROUVER** sans réserve le compte administratif 2019 qui fait apparaître :
 - ✓ Un résultat de l'exercice de 232 658,30 € soit un excédent cumulé de 1 191 977,17 € en section de fonctionnement.
 - ✓ Un résultat positif de 207 135,46 € et un excédent cumulé de 329 177,98 € en section d'investissement.

Madame le Maire s'est retirée pendant le temps du vote.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,
 Suivant l'avis favorable du bureau municipal,
 Suivant l'avis favorable de la Commission Finances du 11 février 2020,

Le Conseil Municipal, après avoir entendu le compte administratif 2019, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'affecter le résultat de l'exercice 2019 conformément au tableau ci-après.

AFFECTATION DU RESULTAT VILLE
DE L'ANNEE 2019 en 2020

A. RESULTAT DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT DE L'ANNEE 2019

		Euro
Résultat d'investissement de l'exercice 2019 (Recettes- Dépenses)	A =	207 135,46
Résultat antérieur reporté (positif ligne 001 du BP 2019)	B =	122 042,52
Résultat de financement cumulé : A+B = à reporter au 001 de l'année N	C =	329 177,98
Restes à réaliser en dépenses d'investissement	D =	190 945,43
Restes à réaliser en recettes d'investissement	E =	
Résultat corrigé des RAR : F = C-D+E	F =	138 232,55

B. AFFECTATION DU RESULTAT DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT DE L'ANNEE 2019

		Euro
Résultat de l'exercice 2019 (Recettes- Dépenses)	G1 =	232 658,30
Résultat antérieur reporté (positif ligne 002 du BP 2019)	G2 =	959 318,87
Résultat cumulé à affecter : G =G1+G2 à reporter au R002 de l'année N	G =	1 191 977,17
Affectation minimum obligatoire : si F > 0 => H = 0 si F < 0 et si G > F alors H = F si F < 0 et si G < F alors H = G	H =	0,00
Affectation supplémentaire au financement des investissements de 2019 dans la limite de G-H :	I =	
Montant total du titre à émettre au 1068 en 2020 accompagné de la délibération d'affectation du résultat : J = H + I	J =	200 000,00 €
Montant de l'excédent de fonctionnement reporté en 2020 : K=G-J 002	K =	991 977,17 €

N° 2020-03-012 : CONTRIBUTION DIRECTES - FIXATION DES TAUX D'IMPOSITION 2020

EXPOSE

Madame le Maire expose que suite à la suppression de la taxe d'habitation, les communes percevront la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties. L'application d'un coefficient correcteur permettra de corriger les écarts générés par ce transfert et de tenir l'engagement pris par l'état d'une compensation à l'euro près.

Pour cela, il sera retenu les taux votés en 2019 avec les bases de 2020.

Madame le Maire propose de maintenir les taux votés en 2019 et les soumet au vote du Conseil Municipal.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Suivant l'avis favorable du Bureau Municipal,

Suivant l'avis favorable de la Commission Finances du 11 février 2020,

Le Conseil Municipal, suivant l'avis favorable de la Commission des Finances, décide à l'unanimité de maintenir, pour l'exercice 2020, les taux d'imposition votés en 2019 à savoir :

✓ Taxe d'habitation	15.98 %
✓ Taxe foncière sur les propriétés bâties	46.88 %
✓ Taxe foncière sur les propriétés non bâties	64.26 %

N° 2020-03-013 : BUDGET PRIMITIF 2020

EXPOSE

Madame le Maire rappelle que la Commission Finances s'est réunie le 11 février 2020 pour travailler sur le projet de Budget Primitif 2020.

Madame Pascale DUBOIS-GALLAIS, Trésorière de Troarn-Argences, présente le projet de Budget Primitif pour l'année 2020 qui s'établit à :

- 3 511 977,17 € en section de fonctionnement
- 1 169 177,98 € en section d'investissement

Détail de la section de fonctionnement

DEPENSES

011	CHARGES A CARACTERE GENERAL	667 000,00 €
012	CHARGES DE PERSONNEL	1 472 000,00 €
014	ATTENUATIONS DE PRODUITS	460 000,00 €
022	DEPENSES IMPREVUES	139 977,17 €
023	VIREMENT A LA SECTION D'INVESTISSEMENT	500 000,00 €
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	265 000,00 €
66	CHARGES FINANCIERES	3 000,00 €
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	5 000,00 €

RECETTES

002	EXCEDENT REPORTE	991 977,17 €
013	ATTENUATIONS DE CHARGES	10 000,00 €
70	PRODUITS DES SERVICES	150 000,00 €
73	IMPOTS ET TAXES	1 645 000,00 €
74	DOTATIONS SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	693 500,00 €
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	20 500,00 €
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 000,00 €

Détail de la Section d'Investissement

DEPENSES

020	DEPENSES IMPREVUES	0 €
16	EMPRUNTS ET DETTES	100 000,00 €
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	51 411,60 €
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES OPERATIONS D'EQUIPEMENT	487 327,52 € 530 438,86 €

RECETTES

001	SOLDE D'EXECUTION DE SECTION INV REPORTE	329 177,98 €
021	VIREMENT DE LA FONCTION DE FONCTIONNEMENT	500 000,00 €
10	DOTATIONS FONDS DIVERS	40 000,00 €
1068	EXCEDENTS DE FONCT CAPITALISES	200 000,00 €
16	EMPRUNT	100 000,00 €

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,
Suivant l'avis favorable du Bureau Municipal,
Suivant l'avis favorable de la Commission Finances du 11 février 2020,

Le Conseil Municipal, après examen des propositions et après échanges, approuve le Budget Primitif 2020 tel qu'il est présenté, à l'unanimité.

Ledit budget est réputé voté par chapitre.

N° 2020-03-014 : DEMANDE DE SUBVENTIONS AU TITRE DE LA DETR-DSIL – RENOVATIONS

EXPOSE

Madame le Maire donne la parole à **Monsieur Jean-Jacques BARTEAU**, Maire adjoint délégué aux Travaux, qui rappelle aux membres du Conseil Municipal qu'un audit énergétique de l'école maternelle a été réalisé fin 2018. Ce diagnostic a permis d'établir la nécessité de réaliser des travaux de rénovation thermique et autres :

- Isolation plafond haut et bas
- Isolation murs par l'extérieur avec revêtu d'un bardage
- Remplacement éclairages (LED)

Le coût est estimé à 200 000 €.

Cette opération est éligible à la DETR et à la DSIL. Au titre de la DETR, le montant maximal de la subvention est de 60 000 € soit 30% du coût du projet. Il est proposé au Conseil Municipal de faire une demande complémentaire de 20 000 € au titre de la DSIL.

Il est également prévu que la municipalité puisse bénéficier de 16 500 € au titre des dispositifs CEE. Le solde, soit 62 500 €, serait autofinancé.

Monsieur BARTEAU précise que l'école côté primaire nécessite également des travaux de rénovation sur le toit terrasse et le changement de la chaudière.

Ces gros travaux, pour un montant estimé entre 20 000 et 25 000 €, sont également éligibles à la DETR et de la DSIL. Au titre de la DETR, le montant maximal de la subvention est de 6 150 € soit 30% du coût du projet. Il est proposé au Conseil Municipal de faire une demande complémentaire de 3 850 € au titre de la DSIL.

Le solde serait autofinancé.

Afin de pouvoir solliciter une subvention au titre de la DETR 2020 et une subvention au titre de la DSIL 2020, il convient de délibérer.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Suivant l'avis favorable du Bureau Municipal,
Suivant l'avis favorable de la Commission Finances du 11 février 2020,
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **DE SOLLICITER** une subvention auprès de l'Etat au titre de la DETR à hauteur de 30% du coût HT des travaux et au titre de la DSIL d'un montant de 23 850 €. Le solde étant autofinancé.
- **D'INSCRIRE** ces dépenses d'investissement au budget primitif 2020 au chapitre 21 et opération 301.
- **D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à produire et signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

N° 2020-03-015 : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) MULTISITES – AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LE CANDIDAT RETENU

RAPPORTEUR

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 300-1 à L. 300-5 et R. 300-4 à R. 300-9,
Vu le Code de la Commande Publique, notamment les articles L. 3120-1 et suivants, R. 3121-1 et suivants,
Vu la délibération du Conseil communautaire de Caen la Mer du 29 juin 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de DEMOUVILLE,
Vu la délibération du Conseil Municipal du 06 juin 2017 approuvant les objectifs poursuivis en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté « MULTISITES » sur les secteurs « Malassis », « Jardins du stade » et « rue du Bout de là-bas », et approuvant les modalités de la concertation prévue à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme,
Vu la délibération du 17 juin 2019 retenant la concession d'aménagement comme mode de réalisation de la ZAC MULTISITES et autorisant le lancement d'une consultation,
Vu la délibération du 20 janvier 2020 désignant les membres de la commission d'aménagement en application de l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme,
Vu la délibération du 20 janvier 2020 approuvant les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC MULTISITES,
Vu la délibération du 20 janvier 2020 approuvant le dossier de création de la ZAC MULTISITES, conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme,
Vu l'avis de la Commission d'Aménagement prévu à l'article R. 300-9 du Code de l'Urbanisme,
Vu le rapport d'analyse des offres finales considérant que l'offre de la société FONCIER CONSEIL (NEXITY) est la plus avantageuse pour la commune,
Vu le projet de concession d'aménagement annexé à la présente délibération et ses annexes.

EXPOSE

1.- La Commune de DEMOUVILLE souhaite maintenir sa dynamique démographique et se donner les outils pour soutenir et préserver les commerces et équipements du centre bourg.

Le Plan Local d'Urbanisme vise la création d'un minimum de 285 logements, pour atteindre environ 3 745 habitants en 2028.

Pour cela, il est nécessaire de maintenir une masse critique de population dans le centre-ville en privilégiant l'urbanisation au plus près des commerces de détail et des équipements.

Un certain nombre de leviers ont été identifiés, notamment :

- Elargir le périmètre du centre bourg jusqu'aux équipements en effaçant l'effet « coupure » de la rue aux Pierrots (RD228),
- Adapter l'offre en logements aux besoins et aux demandes non satisfaits : en diversifiant les gammes et types des nouvelles constructions, notamment par la limitation du poids des logements individuels et par le développement d'une offre de petits et moyens logements à destination des jeunes et seniors,
- Permettre l'accueil de toutes les catégories de population en répondant aux besoins spécifiques des personnes âgées et handicapées, et en préservant un taux minimal de 25% de logements en locatif social sur l'ensemble de la commune et 10% de logements en accession sociale (PLH),
- Préserver et renforcer les commerces de détail du centre-ville,

- Permettre une mixité des fonctions urbaines lorsque les activités ne sont pas incompatibles avec l'habitat,
- Assurer les continuités écologiques et la préservation de la trame verte et bleue de la commune,
- Poursuivre et maintenir la qualité des espaces publics et de convivialité dans la ville.

2.- Le PLU identifie 3 secteurs de renouvellement et de développement urbain, dans le cadre de 3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- le secteur « Malassis », d'environ 8,5 ha, classé en zones UBc et AUbc,
- le secteur « Jardins du stade », d'environ 1,5 ha, classé en zone AUc,
- le secteur « rue du Bout de là-bas », d'environ 1,6 ha, classé en zone AUc.

Ces 3 secteurs, qui couvrent une superficie totale de plus de 11 ha, apparaissent comme des secteurs stratégiques pour assurer le développement de la commune.

Par délibération du 6 juin 2017, le Conseil Municipal a décidé de mettre en œuvre un projet d'aménagement urbain dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) « MULTISITES » couvrant ces 3 secteurs.

Par cette même délibération, le Conseil Municipal a défini et approuvé les objectifs poursuivis par l'opération, ainsi que les modalités de la concertation.

Les objectifs poursuivis par cette opération sont, conformément au PLU :

- de développer et renforcer la centralité de la commune,
- de réaliser environ 285 logements, conformément aux OAP du PLU d'une part, aux objectifs du SCOT et du PLH d'autre part,
- d'apporter une nouvelle offre en services, commerces, activités économiques, en complémentarité avec l'offre existante,
- d'intégrer les principes de développement durable dans la conception du projet afin de viser une qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale exemplaire, participant au maintien et au renforcement de la qualité du cadre de vie,
- de promouvoir toute forme d'opération susceptible de favoriser la mixité, les liens sociaux et intergénérationnels,
- d'optimiser les usages et les liens inter-quartiers.

L'aménagement de la ZAC doit permettre de :

- diversifier l'offre de logements (accession libre, accession sociale, locatif social ; logement collectif, individuel, intermédiaire, etc.), pour une surface de plancher totale de 14 200 m² environ,
- traduire l'application du nouveau PLH et du SCOT en cours de révision, étant précisé que le programme du projet a dû évoluer sans remettre en question l'économie générale de ces documents. Les densités imposées aujourd'hui ont pour effet d'augmenter d'environ 28 logements le nombre de logements prévisionnels. En effet, le PLH de Caen-la-Mer en cours de révision augmente les densités applicables à la Commune de DEMOUVILLE (initialement considérées au PLU et utilisées lors des

études préalables de 2016), les passant à 35 logements/ha net, contre 31 dans le précédent PLH et 34 imposés dans les OAP,

- réaliser des aménagements permettant d'améliorer le flux de déplacement et notamment le stationnement autour du secteur des équipements en valorisant au maximum les équipements existants.

-

3.- La concertation préalable à la création de la ZAC a été menée du mois de janvier 2018 au mois d'avril 2019.

En application de l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme, « *Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel* ».

Les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation ainsi que le dossier de création de la ZAC ont été approuvés par deux délibérations du Conseil Municipal du 20 janvier 2020.

4.- En raison des objectifs poursuivis, le projet constitue une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme.

En l'espèce, l'opération a en particulier pour objet :

- De mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat ;
- D'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- De permettre le renouvellement urbain.

5.- Compte tenu de la complexité du projet, le Conseil Municipal de la Commune de DEMOUVILLE a décidé, par délibération en date du 17 juin 2019, de retenir la concession d'aménagement comme mode de réalisation de l'opération.

Il avait été alors décidé que le concessionnaire assume une part significative du risque économique de l'opération, au sens de l'article L. 1121-1 du Code de la Commande Publique.

Afin de répondre aux obligations de mise en publicité et de mise en concurrence résultant des articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, et des dispositions de la troisième partie du Code de la Commande Publique (articles L. 3120-1 et suivants, R. 3121-1 et suivants), la Commune a fait paraître un avis de concession dans les publications suivantes :

- le Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics du 29 septembre 2019 ;
- le Journal Officiel de l'Union Européenne du 29 septembre 2019 ;
- le Moniteur du 29 septembre 2019 ;
- le Profil acheteur de la collectivité.

La date et l'heure limites de réception des candidatures et des offres étaient fixées au 23 décembre 2019 à 17 H 00.

Les 4 sociétés suivantes ont présenté un dossier de candidature et un dossier d'offre avant la date et l'heure précitées :

- Plis n°1 : FONCIER CONSEIL (NEXITY)
- Plis n°2 : SAS FONCIM

- Plis n°3 : SAS EDIFIDES
- Plis n°4 : NORMANDIE AMENAGEMENT

L'ouverture des plis contenant les dossiers de candidature a eu lieu le 23 décembre 2019.

La candidature de la SAS FONCIM a été rejetée par courrier RAR du 18 février 2020. Son dossier d'offre lui a été restitué.

Suite à l'analyse des candidatures, les dossiers d'offre des candidats suivants ont été examinés :

- Plis n°1 : FONCIER CONSEIL (NEXITY)
- Plis n°3 : SAS EDIFIDES
- Plis n°4 : NORMANDIE AMENAGEMENT

L'ouverture des plis a eu lieu le 23 décembre 2019.

6.- Suite à l'analyse des offres, il a été proposé de retenir pour une phase de négociation les propositions suivantes :

- Proposition n°1 : FONCIER CONSEIL (NEXITY)
- Proposition n°2 : SAS EDIFIDES
- Proposition n°3 : NORMANDIE AMENAGEMENT

La Commission d'Aménagement a formulé un avis sur les propositions reçues le 28 janvier 2020, conformément à l'article R. 300-9 du Code de l'Urbanisme.

Les négociations se sont déroulées en application de l'article 7 du Règlement de la Consultation et dans le respect des articles R. 300-9 du Code de l'Urbanisme, de l'article 46 de l'Ordonnance 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et du 26 du Décret 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession, repris dans le Code de la Commande Publique.

Les négociations avec les trois candidats sont intervenues dans les conditions ci-dessous :

- Le 12 février 2020 à 9h30 : Audition du candidat FONCIER CONSEIL (NEXITY)
- Le 12 février 2020 à 13h30 : Audition du candidat SAS EDIFIDES
- Le 12 février 2020 à 16h00 : Audition du candidat NORMANDIE AMENAGEMENT

A l'issue des discussions, l'offre présentée par la Société FONCIER CONSEIL (NEXITY) a été considérée comme techniquement, économiquement et financièrement la plus avantageuse pour la commune de DEMOUVILLE, sur la base des critères mentionnés dans le règlement de la consultation, aux motifs que :

Sur le critère du montage financier de l'opération, la Société FONCIER CONSEIL (NEXITY) propose un bilan équilibré à 9 835 602 €. Ce bilan est cohérent et prudent. Aucune participation financière n'est demandée à la commune, au contraire des offres des deux autres candidats dont les montants de participation d'équilibre s'élèvent à 630 k€ et 734 k€ H.T.

La société FONCIER CONSEIL (NEXITY) a présenté également la meilleure réponse quant à la pertinence de l'analyse technique et économique du dossier. Une esquisse d'aménagement a été fournie, le programme technique des équipements est conforme aux attentes du cahier des charges, dans une approche qualitative, mais aussi économique la société a pu apporter toutes les réponses lors des auditions, notamment sur l'approche en terme de requalification des voiries publiques.

La programmation des logements est conforme aux attentes de la commune et au cahier des

charges. Les prix de vente des terrains sont en phase avec la réalité du marché.

Du point de vue environnemental, la proposition de FONCIER CONSEIL (NEXITY) est très satisfaisante. La société dispose d'une Certification ISO 14001. De nombreuses prestations garantissant la prise en compte d'un maximum de prescriptions environnementales sont prévues.

En termes de concertation, cette société a fait de nombreuses propositions tendant à associer, élus, habitants et techniciens à chaque étape de conception du projet. La méthode très détaillée, sur la composition des comités, et le rôle de chacun.

Les phases de commercialisation et de réalisation sont conformes aux attentes, aux demandes de la commune et aux prescriptions du PLH : 31 logements par an.

Sur le contrat proposé, les observations formulées par le candidat traduisent une bonne maîtrise de l'aménagement et révèle une conception équilibrée des relations contractuelles. L'approche des risques est très satisfaisante, et de nature à sauvegarder les intérêts de la commune, même en cas de survenance d'aléas opérationnels.

La mise au point du traité de concession est intervenue entre la Commune de DEMOUVILLE et l'attributaire pressenti le 26 février 2020.

7.- Les principales caractéristiques du contrat de concession sont les suivantes :

I - Objet :

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la Commune de DEMOUVILLE concède à l'Aménageur, l'étude et la réalisation de la ZAC MULTISITES, dont le dossier de création joint en annexe n° 11 de la concession a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 janvier 2020.

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, cette opération d'aménagement a pour objet de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, et de permettre le renouvellement urbain.

L'aménagement de la zone répond ainsi à la nécessité pour la Commune de DEMOUVILLE de faire face à un besoin en logements, en infrastructures et en équipements, lié à son évolution démographique, conformément aux OAP du PLU d'une part, aux objectifs du SCOT et du PLH d'autre part.

L'opération s'inscrit également dans une logique de développement durable, en intégrant des préoccupations d'ordre paysager, mais aussi de cohérence urbaine, de maîtrise de la circulation des personnes et des impacts sur l'environnement, de préservation de la santé humaine et de gestion des territoires.

Elle a pour objet d'aménager et d'équiper des terrains en vue de la construction de logements et d'équipements publics d'intérêt collectif, conformément au tableau programme ci-dessous :

	Surface moyenne des terrains	Surface de plancher	Nbre de logements	Assiette foncière par typologie	Commentaires
Habitat					
Collectifs	-	Env. 7392 m ²	83	Env. 1,9 ha	Densité brute : 28 logts/ha Densité nette : 35 logts/ha
Intermédiaire	-	Env. 4488 m ²	51		
Maison groupée	200 m ²	Env. 2240 m ²	126	Env. 3,5 ha	
Maison de ville	250 m ²				
Lot libre	400 m ²		53	Env. 2,1 ha	
Stationnements				Env. 0,31 ha	soit env. 109 places sur voirie = places visiteurs
Sous -Total		14120 m ²	Env. 313 logts	7,81 ha	
Espaces publics structurants liés aux logements					
Espace vert structurant				Env. 1,35 ha	
<i>Malassis</i>				<i>Env. 1 ha</i>	« trame verte » + franges + gestion des eaux
<i>Jardins du Stade</i>				<i>Env. 0,35 ha</i>	Gestion des eaux + espace vert « récréatif » + franges
Voirie/esp. publics imperméabilisés				Env. 1,53 ha	
<i>Malassis</i>				<i>Env. 1 ha</i>	
<i>Jardins du Stade</i>				<i>Env. 0,53 ha</i>	
Sous-Total				Env. 2,9 ha	
Total ZAC				Env. 11 ha	
Equipements communs à la ZAC et à la ville					
Réorganisation de la voirie et du stationnement devant les équipements				0,9 ha	Equipements collectifs existants impactés par l'arrivée de nouveaux logements – espaces au sein desquels les solutions de mobilités et stationnement devront être proposées par l'aménageur
Connexion des espaces collectifs aux espaces publics existants				1,8 ha	
Total				Env. 2 ha	
Superficie totale du périmètre				14 ha	

Le montant global du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement est estimé à **9 835 602 € HT** au moment de la signature du contrat.

Conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions précisées dans la concession jointe à la présente délibération.

II - Missions de l'aménageur :

Pour réaliser cette opération d'aménagement, l'Aménageur aura en charge, sous le contrôle de la Commune, les missions suivantes :

- a) Acquérir les biens immobiliers bâtis ou non bâtis et mobiliers situés dans le périmètre de la zone et localisés sur le plan périmétral de la ZAC annexé aux présentes.
- b) Gérer les biens acquis, indemniser les bénéficiaires de droits ; mettre en état les sols et, le cas échéant, démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement, après avoir effectué les travaux de désamiantage.
- c) Assurer le suivi et le contrôle des études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement.
- d) Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à la zone et destinés à être remis après leur achèvement au concédant, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.
- e) D'une manière générale, assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux concourant à l'opération et des équipements publics prévus dans la concession, dont la maîtrise d'ouvrage a été attribuée au concessionnaire suite à la négociation opérée pendant la consultation, ainsi que la réalisation des études complémentaires et des missions nécessaires à leur exécution, et proposer toute modification du programme qui s'avérerait nécessaire, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- f) Accomplir l'ensemble des démarches administratives et réglementaires liées à l'opération :
 - a. élaborer, ou faire élaborer, conjointement avec les services de la Commune de DEMOUVILLE, le dossier de réalisation de la ZAC prévu à l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme, et d'une manière générale, l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur,
 - b. le cas échéant, élaborer, ou faire élaborer, le dossier de déclaration d'utilité publique du projet,
 - c. assurer la coordination avec les différents partenaires,
 - d. le cas échéant, assurer le suivi de la réalisation du diagnostic d'archéologie préventive et des fouilles qui seront susceptibles d'être réalisées sur le terrain,
 - e. par ailleurs, l'aménageur sera en tant que de besoin associé aux études relatives à la modification et/ou la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de DEMOUVILLE qui pourraient avoir à être menées par le concédant pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- g) Définir les modalités de cession ou de mise à disposition des terrains et mettre en place les moyens nécessaires pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles, céder ou louer les terrains aménagés à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant ; préparer et signer tous actes nécessaires.
- h) Soumettre à l'approbation de la commune un cahier des charges architecturales et urbaines incluant les obligations paysagères, architecturales et environnementales imposées à l'intérieur du périmètre de l'opération, dans le respect des règles du PLU.

- i) Passer les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement conformément à l'article R. 300-12 du Code de l'Urbanisme.
- j) S'assurer que le niveau de performance énergétique moyen correspond à minima à la norme bâtiment basse consommation (BBC) telle que définie par la réglementation thermique (RT) 2012.
- k) Mener l'opération en tenant compte des objectifs de développement durable de la commune, conciliant développement économique, performances énergétiques, protection et mise en valeur de l'environnement.
- l) Organiser et désigner, à la demande du concédant, deux consultations distinctes :
 - a) La première désignant une équipe de maîtrise d'œuvre et de concepteurs composée d'un architecte-urbaniste mandataire d'un groupement réunissant au minimum les compétences suivantes : architecture, urbanisme, paysage, VRD, hydraulique, environnement et mobilités qui porteront sur la qualité fonctionnelle, architecturale et environnementale du plan de composition des futurs quartiers et futures constructions à réaliser.
 - b) La seconde désignant une équipe d'AMO qui aura les missions suivantes :
 - i. Assistance au recrutement de l'équipe de conception,
 - ii. Animation d'un dialogue « participatif » et communication du projet auprès des habitants (dans la continuité des actions et ateliers engagés par la Commune entre 2018 et 2019),
 - iii. Elaboration d'un référentiel de l'Aménagement et l'Environnement ainsi que d'une méthode d'appréciation des enjeux environnementaux pesant sur le projet et précisant la manière d'y remédier (mise en œuvre de la séquence « ECR » (Eviter, Compenser, Réduire) demandées par la DDTM et à conduire en partenariat avec elle).
- m) Négocier et établir les conventions de participations qui seront conclues entre la collectivité et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues à l'article L. 311-5 du même code, dans le cadre des dispositions qui seront arrêtées dans le dossier de réalisation de la ZAC.
- n) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
 - a) assurer la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération,
 - b) assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions de terrains aménagés,
 - c) assurer le contrôle technique et financier des travaux d'aménagements et des équipements publics ainsi que de leurs délais de réalisation,
 - d) assurer les tâches de promotion, de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement, et notamment mettre en œuvre des prestations d'animation et de communication visant à aboutir à un programme de commercialisation cohérent qui devra être défini de concert avec le concédant,
 - e) tenir constamment à jour, outre les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération (réalisation du CRACL annuel, suivi de la réalisation des travaux ...),

- f) avec l'accord préalable du concédant, mobiliser les financements les plus appropriés à court et moyen terme, ainsi que les financements publics mentionnés à l'article L.300-5 III du Code de l'Urbanisme, pour assurer le financement de l'opération,
 - g) assurer le financement éventuel, sous forme de participation financière apportée au concédant, des travaux extérieurs au périmètre de la ZAC et qui répondent aux besoins des futurs usagers de la zone,
 - h) assurer l'ensemble des tâches relatives à la liquidation et à la clôture de l'opération (administrative, juridique, technique, financière, fiscale...),
 - i) d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, des tâches de gestion et la coordination indispensable à la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
- o) Mener à bien toutes démarches administratives ou judiciaires nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et procéder notamment au règlement amiable des éventuels litiges.
 - p) Faire réaliser et tenir à jour à ses frais une maquette Numérique de l'opération (périmètre de la ZAC). Cette maquette de type « maquette d'études » sera réalisée à une échelle adaptée. Le concessionnaire y implantera les projets des opérateurs au fur et à mesure de l'obtention des arrêtés de permis de construire.
 - q) Rechercher un maximum de subventions (constitutions des dossiers, dépôt auprès des financeurs et suivi) permettant de financer le projet auprès de l'Union européenne, l'Etat, de la Région, du Département, de l'ADEME, etc.

Ces missions pourront être modifiées ou complétées par voie d'avenant au contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

III - Durée et prise d'effet :

La concession prendra effet à la date à laquelle l'ensemble des conditions suspensives suivantes auront été levées :

- Purge des recours des tiers et purge du retrait administratif à l'encontre de la délibération exécutoire autorisant la signature de la concession, de la concession d'aménagement elle-même et de ses actes détachables,
- Purge des recours des tiers et purge du retrait administratif à l'encontre de la délibération approuvant le dossier de création de la ZAC,
- Purge des recours des tiers et purge du retrait administratif à l'encontre de la délibération approuvant le programme des équipements publics de la ZAC,
- Obtention de la délibération approuvant le dossier de réalisation de la ZAC.

Ces conditions devront être réalisées au plus tard 20 mois à compter de la notification de la concession par le Concédant au Concessionnaire.

La durée de la concession est fixée à **12 ans** à compter de la date de prise d'effet mentionnée ci-dessus.

En cas de non prise d'effet de la concession, la collectivité aura à rembourser les dépenses engagées ou supportées par le concessionnaire en vue de la levée des conditions suspensives, sur présentation de justificatifs, dans la limite d'un plafond de 380 000 (Trois Cent Quatre-Vingt mille) Euros Hors-Taxes, soit 456 000 (Quatre Cent Cinquante-six mille) Euros TTC.

Les dépenses concernées sont celles qui concourent à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, au suivi de la réalisation du diagnostic d'archéologie préventive, à la constitution du dossier requis au titre de « Loi sur l'Eau » et de l'autorisation environnementale unique, les études pré opérationnelles et autres études réalisés par l'Aménageur nécessitées par les besoins de l'opération.

IV - Adaptation du bilan financier

Les parties ont prévu de se rencontrer dans un délai de 4 mois suivant l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, afin de « cristalliser » leurs engagements financiers.

Il est convenu d'un commun accord entre les parties que les engagements ainsi « cristallisés » ne pourront modifier de façon substantielle les équilibres financiers issus des négociations.

Les nouveaux bilan financier et plan de trésorerie prévisionnels ainsi que la modification de l'article 30.1 en résultant seront définis et arrêtés par voie d'avenant.

V- Répartition des risques

A compter de la « cristallisation » des engagements financiers dans les conditions ci-dessus, le concessionnaire pourra réclamer une participation financière pour tenir compte des sujétions que le concédant aura accepté de prendre en charge, soit totalement, soit partiellement conformément à la répartition des risques (annexe 8 de la concession) au contrat, et des sujétions ayant pour origine une demande spécifique du concédant.

VI - Programme prévisionnel des équipements et constructions :

Le Concessionnaire prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement des équipements nécessaires à la réalisation de la ZAC, tels qu'ils figurent au programme des équipements publics de la ZAC dont le dossier de réalisation sera approuvé postérieurement à la signature de la concession.

La réalisation aux risques du Concessionnaire des équipements publics de la ZAC qui seront, notamment, constitués des éléments suivants :

- Les éléments d'infrastructures destinés à la desserte du futur quartier (voiries et espaces publics - réseaux divers), notamment :
 - o Voies Eaux pluviales
 - o Eaux usées
 - o Eau potable
 - o Electricité
 - o Eclairage public
 - o Gaz
 - o Télécommunications, fibre optique
 - o Espaces verts
 - o Collecte des déchets

- La requalification des espaces publics existants et inclus dans le périmètre créé de la ZAC (sections des rues du Château et du Bout de Là-Bas, parkings en rives Sud de la rue du Bout de Là-Bas, Carrefours sur rue du Château aux débouchés du secteur « Malassis)

Le programme des équipements publics (P.E.P.) sera mis au point dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC. Ce dernier nécessitera la tenue de réunions avec les services de la Commune de manière à recueillir leur accord sur l'intégration des ouvrages dans son patrimoine, ainsi que sur les modalités financières de participation de la collectivité au coût des équipements concernés.

Il est par ailleurs précisé qu'aucune modification ne saurait être apportée à l'opération sans que l'organe délibérant du concédant n'en ait préalablement délibéré.

VII - Dispositions financières :

Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les produits financiers, les subventions versées par les personnes publiques en vertu de l'article L. 300-5 dernier alinéa, ainsi que les participations financières et apports fonciers émanant du concédant.

Le Concessionnaire peut également recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

=> Participation financière du Concédant

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixée à ce stade à 0 € H.T.

=> Vente des équipements publics de superstructure au Concédant

Les équipements publics seront cédés à la collectivité au fur et à mesure de leur réalisation suivant l'échéancier définie dans le bilan prévisionnel.

Le prix de vente des équipements publics de superstructure (bâtiments) est fixé à 0 € HT.

VIII - Suivi et contrôle :

Afin d'assurer une information permanente du concédant, le Concessionnaire s'engage à constituer un comité de suivi qui sera composé des représentants du concédant et du Concessionnaire, ainsi que des intervenants extérieurs chargés des études et de la réalisation.

Ce comité se réunira, au minimum, une fois par trimestre.

A cette occasion, les représentants du Concessionnaire informeront les représentants du concédant sur les conditions d'avancement de l'opération et les éventuelles difficultés rencontrées.

Par ailleurs des réunions techniques pourront se dérouler en présence des différents intervenants techniques selon un calendrier convenu entre les parties.

L'un des représentants du Concessionnaire rédigera les procès-verbaux de ces réunions qui seront validés par les parties présentes et consignés dans un registre spécifique classé dans les locaux du Concessionnaire.

Pour la bonne exécution de ses missions, le Concessionnaire mettra à disposition pendant toute la durée du traité de concession, un chef de projet et un secrétariat, de même que l'ensemble des moyens opérationnels dont il dispose au sein de sa société. Il appartiendra au seul chef de projet de diriger cette équipe sans que le concédant ou ses représentants ne puissent intervenir directement auprès des membres de cette équipe.

Le concessionnaire devra semestriellement adresser au concédant une note de conjoncture faisant le point sur l'état d'avancement de l'opération dans ses aspects techniques, administratifs et financiers.

Le concessionnaire devra mentionner expressément au concédant tout évènement qui viendrait modifier l'équilibre contractuel tel qu'il était prévu dans le présent traité de concession. Il devra en évaluer l'impact financier et juridique

Le concessionnaire sera soumis au contrôle technique, comptable, administratif et financier de la commune.

Si le concessionnaire ne remplit pas les obligations qui lui sont imposées par le contrat de concession d'aménagement, des pénalités peuvent lui être infligées par la commune.

8.- Considérant le résultat des discussions engagées avec la Société FONCIER CONSEIL (NEXITY).

Il est proposé au Conseil Municipal de la Commune de DEMOUILLE d'approuver le choix de la Société FONCIER CONSEIL (NEXITY) en qualité de concessionnaire, et d'autoriser Madame la Maire à signer la concession d'aménagement.

Lecture faite du projet de concession d'aménagement à intervenir.

DELIBERATION

Le Conseil Municipal, l'exposé du rapporteur entendu et après en avoir délibéré, décide par **10 voix pour et 7 voix contre** :

1°/ D'APPROUVER le choix de la Société FONCIER CONSEIL (NEXITY) en qualité d'aménageur,

2°/ D'APPROUVER les termes du projet de concession d'aménagement présenté et ses annexes,

3°/ D'AUTORISER le Maire à signer la concession d'aménagement avec la Société FONCIER CONSEIL (NEXITY) et à signer tous documents nécessaires à sa bonne exécution,

4°/ QUE le montant des dépenses en résultant sera porté sur les crédits inscrits au budget des exercices en cause,

5°/ DE DONNER tous pouvoirs au Maire afin de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Madame Catherine CASSIGNEUL ne prend pas part au vote.

N° 2020-03-016 : CONTRAT DE TERRITOIRE AVEC LE DEPARTEMENT – AVENANT N°4

EXPOSE

Madame le Maire rappelle que lors de sa séance du 18 novembre 2019, l'assemblée départementale a décidé de mobiliser une enveloppe complémentaire de 10% sur les contrats de territoire 2017-2021 pour subventionner des projets prioritaires répondant aux enjeux du portrait de territoire, présentés par l'EPCI ou les communes éligibles.

Cette enveloppe s'élève à 2 087 300 € pour le contrat de territoire 2017-2021 de Caen la mer.

Madame le Maire rappelle également à l'assemblée que conformément à l'article 2.1 du contrat de territoire 2017-2021, les communes qui dépassent 2000 habitants pendant la période 2017-2021 peuvent intégrer le contrat par avenant.

La commune de Saint-Manvieu-Norrey intègre le contrat de territoire 2017-2021 de Caen la Mer. En effet, sa population compte 2 040 habitants et son contrat APCR portant sur la période 2016-2019 est aujourd'hui clôturé.

Par ailleurs, par décision du Tribunal Administratif en date du 28 décembre 2018, la commune nouvelle de Saline est dissoute à compter du 1^{er} Janvier 2020. La commune de Troarn, qui compte 3 600 habitants selon les chiffres Insee 2020, est également éligible au contrat de territoire 2017-2021.

Madame le Maire propose au Conseil Municipal de valider l'avenant n°4.

DELIBERATION

Vu le portrait de territoire établi et présenté par les services du Conseil Départemental et validé par la Communauté Urbaine de Caen la mer,

Vu le contrat de territoire 2017-2021 et les avenants 1,2 et 3 conclus entre le Département et la Communauté Urbaine Caen la Mer, en date du 28 novembre 2017, 9 novembre 2018, 5 mars 2019 et 27 mai 2019,

Vu la délibération du Conseil Départemental du 18 novembre 2019 sur l'évolution des aides aux territoires,

Considérant la transmission aux membres du Conseil Municipal du modèle d'avenant au contrat de territoire.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **D'AUTORISER** Madame le Maire à signer l'avenant n°4 du contrat de territoire, portant sur les modifications des modalités existantes ainsi que tout autre document nécessaire à l'application de la présente délibération.

Sujets abordés au cours de la séance ne donnant pas lieu à délibération

➤ Michel VERGER

- Informe qu'il a assisté au conseil syndical du Collège de Giberville le 25/02/2020 où le compte de gestion 2019, le compte administratif 2019 et l'affectation du résultat 2019 ainsi que le Budget Primitif ont été votés.
- Trois demandes de subventions ont été mises au vote.
- Les taux de participation des communes ont été définis :
 - Commune de Giberville : 68,28%
 - Commune de Demouville : 22,12 %
 - Commune de Cuverville : 9,60%

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h10.

VU, pour être affiché le 09 Mars 2020,
conformément au Code Général des Collectivités
Territoriales

Le Maire,



Marine FRANÇOISE-AUFFRET