



AMENAGEMENT DU VILLAGE PORTUAIRE

NOTE INTRODUCTIVE

Détail de la procédure choisie en lien avec l'Etat.

RAPPEL DU CONTEXTE ET DE LA PROCÉDURE

Depuis plus de 10 ans, la commune poursuit l'ambition d'aménager la Z.A.C de la Rive intitulée « village portuaire » en lien avec l'extension d'un port sur le domaine public fluvial de l'État.

En conclusion des nombreux échanges intervenus sur la meilleure façon de conduire ces 2 opérations importantes pour l'aménagement et le développement de notre commune, L'État représenté par M. Pierre LAMBERT Préfet de Haute-Savoie, nous a adressé un protocole d'accord déterminant et coordonnant la manière dont l'agrandissement du port et la réalisation de la Z.A.C de la Rive - village portuaire seront conduits.

Afin de respecter les prérogatives de chacun, les services de l'État ont accepté pour la réussite de ces aménagements de s'engager dans cette opération sur la base d'une étroite collaboration avec notre commune.

Pour ce faire ce protocole d'accord en a défini les principes qui ont longuement été discutés et finalement retenus. À savoir :

- **Pour l'État :** Le lancement d'une concession pour la construction et l'exploitation d'un port de plaisance à PUBLIER de 300 anneaux sur un périmètre allant du débarcadère actuel jusqu'au restaurant en AOT « le Radeau d'Alexis ». Ce futur port devra en outre prévoir :
 - Le maintien du port actuel
 - Un principe de séquences épousant celles terrestres du village portuaire (cônes de vues, correspondances des espaces verts et des bâtis, etc.)
- **Pour la commune :** Le lancement d'une concession d'aménagement d'une partie de la Z.A.C de la Rive « village portuaire » selon les modalités habituelles d'appel à candidatures et conformément aux objectifs visés au premier alinéa de l'article L. 300-1 et aux articles L 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce futur quartier prévoira notamment tel que défini précédemment avec les services de l'Etat et déjà délibéré par la commune de respecter :

- L'Orientation d'Aménagement Programmé (OAP 3 « site de la Rive » — secteur central n° 2 classé en zone 1AUd1 au P.L.U) établi par l'étude urbaine et paysagère du Cabinet GARDONI – BOIDEVAIX prévoyant les ilots constructibles, la trouée verte, les espaces verts publics, etc...
- Un maximum de 12 000 m² de surfaces de plancher constructibles dont 1500 m² de surfaces commerciales en rez-de-jardin et 30% de Logements locatifs sociaux (L.L.S) par rapport au nombre de logements construits.

À cet effet, il a été convenu que l'État choisirait son concessionnaire préalablement à l'aménageur de la Z.A.C afin de pouvoir procéder au choix d'un opérateur unique. In fine, celui qui aura non seulement répondu aux 2 procédures, mais qui aura le mieux pris en compte le lien étroit et la connexité forte entre les 2 projets. Cependant, dans le cas où il y aurait discordance entre les lauréats, les partenaires se réservent le droit de ne pas donner suite à leurs procédures respectives.

Consécutivement à ce rappel du contexte, le conseil municipal de la commune de PUBLIER a délibéré le 25 mars 2019 pour :

- Autoriser M. le Maire à signer le protocole entre l'État et la commune.
- Constituer la commission d'aménagement prévue par l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues.
- Autoriser M. le Maire à lancer la procédure de consultation pour retenir un concessionnaire, recueillir l'avis de la commission d'aménagement, engager des discussions, signer la concession.
- Organiser une concertation préalable avec le public et de définir ses objectifs et ses modalités.
- Autoriser à céder au lauréat de la procédure le tènement aux références cadastrales suivantes : section AI n° 60-70-521-522-662-721 d'une superficie totale de 17 171 m² dont les services fiscaux (France domaine) ont déjà procédé à l'estimation de la valeur vénale pour la somme de 7 500 000 € dont seront soustraits les coûts des aménagements publics qui seront déterminés dans le contrat de concession.

LA PROCEDURE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Compte tenu, de la spécificité de la procédure de concession d'aménagement, le conseil municipal a décidé que l'aménageur devrait :

- Assumer le risque économique de l'opération.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements ainsi que la réalisation des études et de toute mission nécessaire à leur exécution.
- Suivre le programme d'aménagement fixé dans l'A.V.P. en référence aux polygones d'implantation, tel que défini et consolidé par l'étude urbaine et paysagère du cabinet GARDONI – BOIDEVAIX
- Livrer les équipements publics identifiés dans le plan de découpage, sur la base de l'AVP réalisé par le bureau d'études UGUET — FONTAINE

La durée prévisionnelle de la procédure est estimée à entre 10 et 16 mois à compter de la publication de l'avis d'appel à candidatures qui a eu lieu le 28/06/2019.

CONSTITUTION DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT

Afin d'associer toutes les composantes du conseil municipal, il est institué une commission d'aménagement.

A cet égard, l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme rappelle que :

*« Lorsque le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, l'organe délibérant désigne **en son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation** prévue à l'article L 3124-1 du Code de la Commande Publique relative aux contrats de concession. Il désigne la personne habilitée à engager ces discussions et à signer la convention. Cette personne peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure. L'organe délibérant choisit le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission. »*

Il est rappelé que la commission sera réunie, à minima, pour analyser les propositions reçues et émettre un avis avant l'engagement de la négociation par la personne habilitée.

Les avis rendus sont des avis simples qui ne lient ni le Maire ni le Conseil municipal qui sera amené à se prononcer ensuite sur le choix du concessionnaire.

Le nombre d'élus composant la commission n'étant pas défini par les textes, il est proposé de prévoir cinq membres titulaires et cinq membres suppléants auxquels se joindra le représentant désigné par M. le Préfet comme défini dans le protocole d'accord avec L'État pour l'analyse des offres.

L'élection des membres titulaires et suppléants est un scrutin de liste, sans panachage ni vote préférentiel.

L'élection se déroule par vote à bulletin secret, sauf si le Conseil décide, à l'unanimité, de voter à main levée.

ORGANISATION D'UNE CONCERTATION AVEC LE PUBLIC ET DÉFINITION DES OBJECTIFS ET DES MODALITÉS

La consultation relative à l'attribution du contrat unique de concession étant organisée selon une procédure restreinte – sélection des candidatures puis invitation à présenter une offre – il est proposé d'organiser, une concertation avec le public – en lien avec les services de l'État sur la partie portuaire – préalablement à la phase de sélection des offres.

Cette concertation, prévue par les articles L. 103-2 à L. 103-6 et R. 103-1 à R. 103-3 du code de l'urbanisme, a pour objet :

- D'informer la population du projet d'aménagement, d'extension et d'exploitation du port de plaisance existant à Publier (Amphion) d'une capacité maximum de 300 anneaux et de l'aménagement d'une partie de la ZAC de la Rive ayant pour objet la réalisation d'équipements publics et la construction d'environ 12 000 m² de surface de plancher de logements.
- De recueillir son avis.

Les objectifs de cette concertation pour la Commune de PUBLIER sont les suivants :

- Mettre en valeur ce secteur pour le développement de la commune entre le lac et la RD 1005, aujourd'hui peu valorisé ;
- Développer un programme de logements dont 30 % seront des logements sociaux ;
- Réaliser des espaces publics de qualité et, en particulier, d'une place située entre le port, le lac et le futur bâti ;
- Renforcer l'attractivité de la commune et son image dans le domaine du tourisme et des loisirs par l'extension du port.

Il est ainsi proposé d'en fixer les modalités comme suit :

- Une mise à disposition en Mairie, pendant la durée de l'élaboration du projet :
 - d'un dossier présentant les objectifs et les caractéristiques de l'opération, lequel sera complété en tant que de besoin au fur et à mesure de l'avancée des études ;
 - d'un registre permettant aux habitants de faire connaître leur avis ;
- La publication, sur le site Internet de la Commune de PUBLIER, d'une information sur cette concertation et ses modalités, ainsi que les pièces du dossier, pendant toute sa durée ;
- L'organisation d'au moins une réunion publique d'information et d'échange avec la population.

Les habitants seront informés du début de la concertation et de ses différentes modalités via un avis administratif affiché à la Mairie et publié dans les journaux locaux, 15 jours au moins avant le début de la date effective d'ouverture de la concertation.

Le bilan de la concertation sera ensuite présenté, pour approbation, au Conseil municipal.

Qu'est-ce qu'une concession d'aménagement ?

La concession d'aménagement est un contrat entre une personne publique (le concédant) - la commune - et un aménageur public ou privé (le concessionnaire). Par ce contrat, la personne publique : la commune de PUBLIER à l'initiative de l'opération d'aménagement, délègue l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur.

L'aménageur :

L'aménageur est un spécialiste dans la réalisation d'opérations d'aménagement.

Il peut être soit un organisme unique qualifié dans les études d'aménagement et dans l'application des plans, programmes et projets, soit le mandataire d'un groupement de plusieurs opérateurs aussi divers que des organismes financiers, des monteurs d'opération, des promoteurs, des bailleurs sociaux, des bureaux d'étude...etc.

Comment ça se passe ?

L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité prévu par le code de l'urbanisme permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes.

Pour qu'une concession puisse être qualifiée de concession d'aménagement, il faut toutefois qu'elle soit liée à une opération d'aménagement, et de fait poursuive un ou plusieurs des objectifs visés au premier alinéa de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme. Il convient également que l'opération revête une certaine consistance pour que l'on puisse réellement l'analyser comme procédant à une « opération d'aménagement » et entraînant un impact significatif sur le tissu urbain environnant.

Concernant le village portuaire la procédure retenue en lien avec l'Etat sera :

- après une 1^{ère} phase d'appel à candidatures et sélection de 4 candidats maximum, aptes à concourir,
- une présentation des offres, étudiées par la commission d'aménagement,
- des séances de négociations
- la sélection d'un candidat en partenariat avec l'Etat,
- et enfin délibération du conseil municipal.

Le concessionnaire lauréat aura alors la charge de la réalisation des études et de la maîtrise d'ouvrage des travaux et des équipements.

Dans son offre apparaîtra la valeur d'acquisition des terrains et la valeur des équipements publics remis à la commune après réalisation.

Il s'assurera de la vente, de la location ou de la concession des biens immobiliers situés dans le périmètre de l'opération.

Articles de référence :

- Articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme
- Article L.300-5-1 du même code relatif aux obligations du concessionnaire d'organiser une procédure de publicité et de mise en concurrence pour la conclusion des contrats d'études, de maîtrise d'œuvre ou de travaux.

Dernières évolutions des textes :

- Art. 161 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR),
- Articles L 3111 et suivants et R 3113-1 et suivants du Code de la Commande Publique

Qu'est- ce qu'une concession pour l'aménagement et l'exploitation d'un port de plaisance?

L'Etat gestionnaire du domaine public fluvial (D.P.F), autorité 'concédante' confie à un tiers 'concessionnaire' – entreprise privée, association, personne publique – l'exécution d'un service public (investissement et exploitation) tout en conservant la maîtrise de celui-ci dans le cadre d'un contrat

Ce concessionnaire est alors chargé de l'exécution du service. Il l'assure avec son propre personnel selon les méthodes de la gestion privée et à ses risques et périls.

L'autorité concédante lui octroie en contrepartie un monopole d'exploitation du service.

L'une des caractéristiques essentielles de ce mode de gestion déléguée concerne le risque financier lié à l'investissement et l'exploitation du service qui pèse non pas sur l'autorité concédante mais sur le concessionnaire qui se rémunère, en tout ou partie, par le prix payé par les usagers du service.

Cette particularité trouve d'ailleurs sa contrepartie dans la liberté offerte à l'autorité concédante de faire appel au tiers de son choix, dans le cadre d'une procédure assurant la transparence de ce choix.

L'autorité concédante garde néanmoins la maîtrise du service dans la mesure où le concessionnaire est tenu de rendre compte de sa gestion sur les plans technique et financier.

En outre, l'autorité concédante doit disposer des moyens juridiques nécessaires pour assurer, quoi qu'il arrive, le fonctionnement du service ou pour modifier son organisation (pouvoir d'infliger des sanctions au concessionnaire, de modifier unilatéralement le contrat ou même de le résilier pour des motifs tenant à l'organisation du service ou tirés de l'intérêt général).

La gestion d'un port peut par exemple être confiée à une SEM (Société d'Économie Mixte), à une SPL (Société Publique Locale), à une société de droit privé etc.

Cette disposition est donc soumise à des règles de publicité et de transparence renforcées.

Si le libre choix par l'autorité compétente de son concessionnaire est confirmé, il ne peut intervenir qu'à l'issue d'une procédure garantissant la transparence de ce choix et à l'occasion de laquelle les mérites respectifs de différentes offres auront pu être confrontés. La passation d'une concession pour l'aménagement et l'exploitation du port passe par plusieurs étapes : la publicité et la présélection des candidats, la sélection des offres, la négociation et l'approbation du projet de contrat et enfin la signature du contrat.