



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 23 juin 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2020-06-23_1834

Savigny-sur-Orge – NPRU Changement de la procédure de désignation d'un concessionnaire pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement ZAC Grand Vaux – Grand Val - Annulation de la délibération n°2019-06-29_1541

L'an deux mille vingt, le 23 juin à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprière, sur convocation individuelle en date du 17 juin 2020. Conformément à l'ordonnance n° 2020-562 du 13 mai 2020 dans le cadre de l'épidémie de covid-19, la séance se déroule à huis clos, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct. Le quorum est ramené à un tiers des membres, il comprend les pouvoirs, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Présents et représentés

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Vitry-sur-Seine	Monsieur	AFFLATET	Alain	Repr.	M. BEUCHER	P
Orly	Monsieur	ATLAN	Thierry	Présent		P
Valenton	Madame	BAUD	Françoise	Repr.	Mme TORDJMAN	P
Vitry-sur-Seine	Monsieur	BELL-LLOCH	Pierre	Repr.	M. LEPRETRE	P
Le Kremlin-Bicêtre	Madame	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. NOURY	P
Savigny-sur-Orge	Monsieur	BENETEAU	Sébastien	Présent		P
Viry-Chatillon	Monsieur	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. PETETIN	P
Thiais	Monsieur	BEUCHER	Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Monsieur	BOIVIN	Régis	Repr.	Mme DAUMIN	P
Vitry-sur-Seine	Monsieur	BOURJAC	Jean-Marc	Repr.	M. SAC	P
Ivry-sur-Seine	Monsieur	BOUYSSOU	Philippe	Présent		P
Arcueil	Monsieur	BREUILLER	Daniel	Repr.	Mme GILGER-TRIGON	P
Fresnes	Madame	CHAVANON	Marie	Repr.	M. ATLAN	P
Ivry-sur-Seine	Monsieur	CHIESA	Pierre	Repr.	M. LIPIETZ	P
Gentilly	Monsieur	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme TORDJMAN	P
Chevilly-Larue	Madame	DAUMIN	Stéphanie	Présente		P
Cachan	Madame	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	M. VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	Monsieur	DECROUY	Clément	Repr.	M. JEANBRUN	P
Thiais	Monsieur	DELL'AGNOLA	Richard	Présent		P
Choisy-le-Roi	Madame	DESPRE	Catherine	Repr.	M. TMIMI	P
Choisy-le-Roi	Monsieur	DIGUET	Patrice	Repr.	M. TMIMI	P
Villeneuve-St-Georges	Monsieur	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. BEUCHER	P
Arcueil	Madame	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Présente		P
Villejuif	Monsieur	GIRARD	Dominique	Repr.	M. SAC	P
Villeneuve-le-Roi	Monsieur	GONZALES	Didier	Repr.	Mme LALLIER	P
Ablon-sur-Seine	Monsieur	GRILLON	Eric	Repr.	M. SOURD	P
Savigny-sur-Orge	Monsieur	GUETTO	Daniel	Repr.	M. BENETEAU	P
Choisy-le-Roi	Monsieur	GUILLAUME	Didier	Repr.	Mme DAUMIN	P
Choisy-le-Roi	Madame	GUINERY	Annick	Présente		P
Orly	Madame	JANODET	Christine	Repr.	Mme GILGER-TRIGON	P
L'Haÿ-les-Roses	Monsieur	JEANBRUN	Vincent	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Monsieur	KENNEDY	Jean-Claude	Repr.	M. LEPRETRE	P
Paray-Vieille-Poste	Madame	LALLIER	Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Monsieur	LAURENT	Jean-Luc	Repr.	M. NOURY	P
Villejuif	Monsieur	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. JEANBRUN	P
Vitry-sur-Seine	Madame	LEFEBVRE	Fabienne	Repr.	Mme VEYRUNES	P
Vitry-sur-Seine	Monsieur	LEPRETRE	Michel	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Monsieur	LESSELINGUE	Pascal	Repr.	Mme SOURD	P
Thiais	Madame	LEURIN-MARCHEIX	Virginie	Repr.	M. DELL'AGNOLA	P
Villejuif	Monsieur	LIPIETZ	Alain	Présent		P

Vitry-sur-Seine	Madame	LORAND	Isabelle	Repr.	M. BOUYSSOU	P
Ivry-sur-Seine	Monsieur	MARCHAND	Romain	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Monsieur	MEHLHORN	Eric	Repr.	M. BENETEAU	P
Vitry-sur-Seine	Madame	MONTOIR	Sylvie	Repr.	Mme VEYRUNES	P
Morangis	Monsieur	NOURY	Pascal	Présent		P
Villejuif	Monsieur	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. MARCHAND	P
Vitry-sur-Seine	Monsieur	PERREUX	Jacques	Repr.	M. LIPIETZ	P
Juvisy-sur-Orge	Monsieur	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. VILAIN	P
Athis-Mons	Monsieur	PETETIN	Pascal	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Madame	PIERON	Marie	Repr.	M. MARCHAND	P
Cachan	Monsieur	RABUEL	Stéphane	Repr.	M. VIELHESCAZE	P
Juvisy-sur-Orge	Monsieur	REDA	Robin	Repr.	M. VILAIN	P
Athis-Mons	Madame	RODIER	Christine	Repr.	M. PETETIN	P
Athis-Mons	Monsieur	SAC	Patrice	Présent		P
Viry-Chatillon	Monsieur	SAUERBACH	Laurent	Repr.	Mme LALLIER	P
Thiais	Monsieur	SEGURA	Pierre	Repr.	M. DELL'AGNOLA	P
L'Haÿ-les-Roses	Madame	SOURD	Françoise	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Madame	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. ATLAN	P
Chevilly-Larue	Monsieur	TAUPIN	Laurent	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Monsieur	TMIMI	Hocine	Présent		P
Gentilly	Madame	TORDJMAN	Patricia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Madame	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	Présente		P
Cachan	Monsieur	VIELHESCAZE	Camille	Présent		P
Viry-Chatillon	Monsieur	VILAIN	Jean-Marie	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Madame	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. BOUYSSOU	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Vincent JEANBRUN

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire mixte			94
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
1818 à 1861	23	42	65

Exposé des motifs

En vue de l'élaboration du projet de renouvellement urbain de Grand Vaux, la Ville de Savigny-sur-Orge a signé un protocole de préfiguration le 1er août 2016 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et ses partenaires. Ce protocole fixe des éléments de diagnostic du territoire, des objectifs devant structurer le programme opérationnel, et prévoit la réalisation de plusieurs études préalables. Celles-ci ont permis d'élaborer le projet de renouvellement du quartier qui a par la suite été présenté à l'ANRU puis validé par celle-ci à travers la signature d'une déclaration d'engagement le 25 janvier 2019. La convention de site a ensuite été approuvée par le conseil territorial le 25 février 2020 (délibération n°2020-02-25_1787).

Les porteurs de projet partagent une vision ambitieuse de renouvellement du quartier qui, pour se réaliser, nécessite la création d'une opération d'aménagement afin de réaliser les opérations foncières, les travaux de requalification d'espaces publics et de viabilisation des parcelles destinées aux nouvelles constructions.

Pour la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain, le choix du montage opérationnel envisagé est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) car elle présente plusieurs avantages :

- une procédure unique de division foncière,
- le régime de participations des constructeurs au financement des équipements publics.

Depuis le 1er janvier 2018, la compétence "aménagement" est exercée par l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre et le projet de renouvellement urbain du quartier de Grand Vaux fait partie des opérations d'aménagement transférées à l'EPT.

Le conseil municipal de Savigny-sur-Orge a délibéré en date du 24 mai 2018 afin d'autoriser l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, désormais compétent en la matière, à conduire les études du projet de renouvellement urbain de Grand Vaux-Grand Val à compter de l'année 2018.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et son Président ont donc respectivement pris une délibération (n° 2018-09-25-1173, le 25 septembre 2018) et un arrêté (n°2018-324, le 7 décembre 2018) afin d'approuver les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement sur le quartier de Grand Vaux – Grand Val à Savigny-sur-Orge et de définir les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC.

Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC a été approuvé par le Conseil territorial lors de l'instance du 29 juin 2019 (délibération n°2019-06-29_1538).

Depuis la loi "ALUR", l'article L.300-4 du code de l'urbanisme donne la possibilité d'attribuer une concession d'aménagement avant la création de la ZAC dès lors que le bilan de la concertation ait été arrêté et que la personne publique ait délibéré sur les enjeux et les objectifs de l'opération, son périmètre, son programme, et son bilan financier prévisionnel. Etant donné que les études préalables ont permis de stabiliser ces éléments, que ces derniers ont fait l'objet d'une délibération en conseil territorial du 29 juin 2019 (délibération n°2019-06-29_1539), et que le calendrier du projet imposé par l'ANRU doit être tenu, il est souhaité que soit lancée la procédure de désignation d'un aménageur.

En application de l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme, les collectivités territoriales peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement à toute personne y ayant vocation.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévue, 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 ou de toute procédure réglementairement encadrée et qui contribue à atteindre les objectifs de la collectivité. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'opération. En l'espèce, il est proposé de désigner un aménageur pour l'aménagement de la ZAC Grand Vaux – Grand Val, afin de mener les missions pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaires à sa mise en œuvre.

En application de l'article L. 300-4 précité, 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.

Les procédures d'attribution des concessions d'aménagement sont actuellement appréhendées par les articles R. 300-4 à R. 300-9 du Code de l'urbanisme pour les concessions d'aménagement transférant un risque économique et aux articles R*300-11-1 à R*300-11-3 du même Code pour les concessions ne transférant pas un risque économique.

Dans cet esprit, le Conseil territorial de l'EPT a, par délibération n°2019-06-29_1541 du 29 juin 2019, lancé une procédure de consultation pour l'attribution d'une concession pour l'aménagement de la ZAC Grand Vaux – Grand Val en prévoyant un transfert du risque économique lié à l'opération à l'aménageur. La procédure de consultation applicable était, de ce fait, celle prévue aux articles R. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette procédure, tout particulièrement au stade de l'élaboration du bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement, il s'est toutefois avéré, au regard des textes et de la jurisprudence administrative relatives à l'appréciation d'un risque économique assumé par le titulaire d'une concession d'aménagement, que l'opération d'aménagement Grand Vaux – Grand Val ne constitue pas une opération présentant un réel risque économique susceptible d'être supporté par le futur aménageur dans la mesure où le montant total des recettes issues des cessions foncières ne représente qu'environ 18 % du montant total de l'opération d'aménagement et que les financements publics représentent environ 82% des recettes prévisionnelles.

Dans ces conditions, l'EPT est juridiquement tenu de modifier la procédure de consultation initialement envisagée sur le fondement des articles R. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, pour procéder à la désignation de l'aménageur sur le fondement des articles R*300-11-1 et suivants du même Code applicables aux concessions d'aménagement sans transfert de risque.

Parmi les différentes procédures de passation susceptibles d'être mises en œuvre pour la désignation d'un aménageur dont la concession ne transfère pas de risque économique, l'EPT opte pour la mise en œuvre d'une procédure de type « marché public » avec négociation sur le fondement des dispositions de l'article L. 2124-3 du Code de la commande publique et des articles R.2161-12 et suivants du même Code.

La concession d'aménagement projetée ne peut en effet être attribuée sans négociation préalable avec les candidats du fait des circonstances particulières liées à la nature dudit contrat, des missions confiées à l'aménageur, et du montage juridique, opérationnel et financier de l'opération d'aménagement projetée dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Grand Vaux validé par l'ANRU et qui a fait l'objet d'une déclaration d'engagement signée le 25 janvier 2019.

Il est donc proposé au Conseil Territorial d'adopter une nouvelle délibération actant :

- le lancement d'une procédure de consultation visant à désigner un concessionnaire en charge de conduire l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation complète de l'opération d'aménagement de la ZAC Grand Vaux – Grand Val, estimée à ce stade, à environ 41 484 197 euros HT.
- l'attribution d'une concession sans de risque économique à l'aménageur au sens des dispositions des articles R*300-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- la mise en œuvre d'une procédure de type « marché public » avec négociation sur le fondement des dispositions de l'article L. 2124-3 du Code de la commande publique et des articles R.2161-12 et suivants du même Code.

Cette délibération a vocation à annuler et remplacer la précédente délibération n°2019-06-29_1541 édictée le 29 juin 2019.

Une commission d'appel d'offres sera constituée à cet effet et sera composée conformément aux dispositions de l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme. Le Conseil Territorial adoptera une délibération spécifique sur ce point.

En application des principes financiers qui régissent le rapport entre l'EPT et les communes, il est entendu que la participation de l'EPT sera couverte par le fonds de compensation des charges territoriales de la ville.

DELIBERATION

Vu l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme,

Vu les articles R* 300-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la non-saisine des commissions décidée par le président conformément à l'ordonnance n°2020-391 ;

Vu le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de Grand Vaux signé le 1er août 2016 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Savigny-sur-Orge en date du 24 mai 2018 autorisant l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, désormais compétent en la matière, à conduire les études du projet de renouvellement urbain de Grand Vaux-Grand Val à compter de l'année 2018 ;

Vu la délibération du Conseil territorial n° 2018-09-25-1173 en date du 25 septembre 2018 approuvant les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement sur le quartier de Grand Vaux – Grand Val à Savigny-sur-Orge et définissant les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC ;

Vu l'arrêté n°2018-324 du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 7 décembre 2018 précisant les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC ;

Vu la délibération du conseil municipal de Savigny-sur-Orge en date du 24 juin 2019 sollicitant l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour la mise en œuvre de la ZAC sur le secteur Grand Vaux – Grand Val ;

Vu la délibération du Conseil territorial n°2019-06-29_1538 en date du 29 juin 2019 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création d'une ZAC ;

Vu la délibération n°2019-06-29_1539 du Conseil territorial en date du 29 juin 2019 approuvant les enjeux et les objectifs de l'opération, son périmètre, son programme, et son bilan financier prévisionnel.

Considérant les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement, à savoir, mener une opération de renouvellement urbain sur le périmètre d'études correspondant au périmètre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) du quartier de Grand Vaux - Grand Val à Savigny-sur-Orge, conformément aux objectifs du projet NPRU détaillés ci-après :

- Désenclaver le quartier ;
- Valoriser les espaces verts ;
- Créer une mixité entre logements sociaux et logements en accession à l'échelle du quartier ;
- Intégrer une nouvelle forme d'urbanité ;
- Requalifier les espaces publics ;
- Redynamiser le centre commercial en retrouvant des commerces au niveau de la rue ;
- Créer les conditions de développement de nouveaux équipements publics et de nouveaux services à la population.

Considérant la possibilité donnée par l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, depuis la loi "ALUR", d'attribuer une concession d'aménagement avant la création de la ZAC dès lors que le bilan de la concertation ait été arrêté et que la personne publique ait délibéré sur les enjeux et les objectifs de l'opération, son périmètre, son programme, et son bilan financier prévisionnel ;

Considérant la nécessité de lancer une nouvelle procédure pour la désignation, sans transfert du risque économique, d'un aménageur de l'opération d'aménagement Grand Vaux – Grand Val qui annulera et remplacera l'ancienne procédure lancée par la délibération n°2019-06-29_1541.

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Annule la délibération n°2019-06-29_1541 du 29 juin 2019 lançant une procédure de consultation pour l'attribution d'une concession, avec transfert du risque économique, pour l'aménagement de la ZAC Grand Vaux – Grand Val, à Savigny-sur-Orge.
2. Approuve le lancement d'une procédure de mise en concurrence pour la désignation d'un concessionnaire chargé de l'aménagement de la ZAC Grand Vaux – Grand Val, à Savigny-sur-Orge, sur le fondement d'une concession d'aménagement sans transfert de risque économique à l'aménageur, au sens des dispositions des articles R*300-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
3. Approuve la mise en œuvre d'une procédure formalisée de type « marché public » avec négociation, sur le fondement des dispositions de l'article L. 2124-3 du Code de la commande publique et des articles R.2161-12 et suivants du même Code pour la désignation dudit aménageur.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour : 65

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture et publiée le 30 juin 2020



A Vitry-sur Seine, le 26 juin 2020
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.