



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD  
CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU  
DIMANCHE 22 DECEMBRE 2019  
N° 84 / 2019

PREFECTURE DE MAYOTTE

REÇU LE 27 DEC. 2019

D.R.C.L

En exercice : 30

Présents : 19

Absents : 11

Procuration : 0

Votants : 19

Pour : 19

Contre : 0

Abstention : 0

*Étaient présents :*

Attoumani Black ABDULLAH, Zalihata ABOUDOU,  
Soilihi AHMED, Anrifina ASSANI, Salami ASSANI,  
Mariame BACO OUSSENI, Chaharani BAMANA,  
Saandia BOINA, Zouhouria FOUNDI CHEBANI, Fonte IBRAHIM,  
Hanima IBRAHIMA, Thomas INOUSSA, Abdoullatuf MADI,  
Soidridine MADI, Hidahya MAHAFFIDHOU,  
Ismaila MDEREMANE SAHEVA, Mariama MHIDINI,  
Ali-Moussa MOUSSA-BEN, El Farsi SAID.

Mouhamadilmounir ABDALLAH,  
Chadhoul Abdou, Mouslim  
ABDOURAHAMAN, Nourou  
ANDJIBOU, Chamsia DJIHADI  
SOILIH, Elline HEDJA, Angatahi  
MELA, Tahanlabati Tissianti OILI  
AHAMADI, Rifcati OMAR-FOUNDI,  
Fatima SALIM, Mohamadi-Colo  
SOILIH-MADI.

*Procurations : Néant*

**Objet :**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
(ZAC) DE M'RAMADOUDOU – NORD  
AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA  
CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC  
LE CANDIDAT RETENU**

*L'an deux mille dix-neuf, le 22 du mois de décembre, le conseil communautaire s'est réuni au siège sur convocation du Président, adressée à chaque conseiller communautaire, le 16 décembre 2019, conformément aux articles L2121-1 à L2121-17 du CGCT sous la présidence de Monsieur Ismaila MDEREMANE SAHEVA. Conformément à l'article L2121-15 du CGCT, Monsieur El farsi SAÏD a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.*

**NOTA :**

**Le Président certifie que le  
compte rendu de cette  
délibération a été affiché à la  
porte du siège de la  
Communauté de Communes le  
28/12/2019**

**Le Président,  
Ismaila MDEREMANE SAHEVA**



**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. 3100-1 et suivants, d'une part, et R.3111-1 et suivants, d'autre part, relatifs aux contrats de concession,  
**Vu** la délibération n°9/2011 du 16 février 2011 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Chirongui,  
**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Chirongui du 6 mars 2016 approuvant le dossier de création de la ZAC de M'RAMADOUDOU conformément aux articles R. 311-2 et R. 311-3 du code de l'urbanisme,  
**Vu** la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Sud n° 41/2018 du 4 avril 2018 approuvant la poursuite de l'opération par la Communauté de Communes,  
**Vu** la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Sud n° 42/2018 du 4 avril 2018 retenant la concession d'aménagement comme mode de réalisation de la ZAC de M'RAMADOUDOU et autorisant le lancement d'une consultation,  
**Vu** l'avis de la commission d'aménagement prévu à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme, en séance le 12/05/2019  
**Vu** le rapport d'analyse des offres finales considérant que l'offre du groupement « SIM - OCIDIM - SOGEA MAYOTTE - SMTPC - NEO ARCHITECTES - INTEGRALE - TAND'M - AMA - BUREAU VERITAS » est la plus avantageuse pour la collectivité,  
**Vu** le projet de concession d'aménagement signé par le candidat retenu annexé à la présente délibération,

Le Président fait l'historique et la présentation du dossier :

1.- D'une superficie de 12,5 ha, la ZAC de M'RAMADOUDOU est située dans la baie de Boueni, à environ 30 km de Mamoudzou, dans la partie la plus urbanisée de la commune de Chirongui. Le plan local d'urbanisme de la commune approuvé en 2011 a classé le secteur en zone à urbaniser 1AU pouvant être ouverte à l'urbanisation à court terme dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La commune de Chirongui se trouve confrontée à de nouvelles ambitions pour son développement territorial, et doit faire face à un besoin en logements, en infrastructures et en équipements, lié à son évolution démographique et à son plan communal de lutte l'habitat indigne (PCLHI).

L'opération est la première d'une telle ampleur dans le sud de l'île ; il est prévu la réalisation de nombreux équipements publics et privés d'intérêt collectif, outre la création de logements dans des typologies variées.

L'aménagement de la ZAC doit en effet permettre de :

- Diversifier l'offre de logements (accession sociale, locatif social, locatif intermédiaire, accession libre, logements de fonction), pour une surface de plancher (SDP) totale d'environ 68 400 m<sup>2</sup> ;
- Réaliser des équipements publics, dont un pôle administratif (2 200 m<sup>2</sup> de SDP), une Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire (CRESS), un groupe scolaire (4 000 m<sup>2</sup> de SDP), une aire de loisirs multi sports, une maison de vie (610 m<sup>2</sup> de SDP) ;
- Réaliser des équipements privés, dont une résidence autonomie (364 m<sup>2</sup> de SDP) et une gendarmerie (SDP de 1960 m<sup>2</sup> pour les locaux de la gendarmerie et de 1960 m<sup>2</sup> pour les logements) ;
- Implanter des commerces et services de proximité, dont un pôle de santé (2 500 m<sup>2</sup> de SDP).

2.- Les études pré-opérationnelles de la ZAC ont été réalisées entre 2013 et 2014.

Les orientations générales de la ZAC sont les suivantes :

- Préservation des espaces naturels (cours d'eau, mangrove, forêt semi-naturelle...);
- Préservation et pérennisation d'une coulée verte entre M'ramadoudou et Malamani ;
- Développement du village de M'ramadoudou Nord comme pôle de santé ;
- Création des conditions favorables à l'accueil de nouveaux résidents ;
- Développement et diversification de l'offre de logements tant dans la forme (habitat individuel/habitat collectif) que dans le statut d'occupation (locatif social/accession libre/accession sociale) ;
- Limitation du grignotage à proximité des villages pour les extensions ;
- Réponse aux besoins en logements et préparation du retour de la population mahoraise de métropole et de la Réunion dans le cadre de la mise en place du Département ;
- Préparation pour la réorganisation des centres villes en termes de densification.

Par délibération du 6 mars 2016, le conseil municipal de Chirongui a approuvé le dossier de création de la ZAC de M'RAMADOUDOU, en application des articles R. 311-2 et R. 311-3 du code de l'urbanisme.

3.- 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.

L'opération a en effet pour objet :

- De mettre en œuvre un « projet urbain » ;
- De réaliser des équipements collectifs, par la création, notamment, d'un pôle administratif, d'une CRESS, d'un groupe scolaire, d'une aire de loisirs multi sports, d'une maison de vie, d'une résidence autonomie et d'une gendarmerie ;
- De permettre le renouvellement urbain ;
- De mettre en œuvre une « politique locale de l'habitat », en permettant la diversification de l'offre d'habitats et de logements par la création de logements dans des typologies variées, combinant logements locatifs et logements de fonction ;
- De développer une offre commerciale et des services de proximité, par la création, notamment, d'un pôle de santé.

Le montant global des dépenses de l'opération a été estimé à la somme de 23 422 032,49 €

Le concessionnaire devra assumer un risque économique lié à l'opération d'aménagement, au sens de l'article R. 300-4 du code de l'urbanisme.

4.- Par une première délibération n° 41/2018 du 4 avril 2018, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Sud a approuvé la reprise de la maîtrise d'ouvrage par la Communauté de Communes.

Compte tenu de la complexité du projet, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Sud a décidé, par une seconde délibération n° 42/2018 du 4 avril 2018, de retenir la concession d'aménagement comme mode de réalisation de l'opération.

Afin de répondre aux obligations de publicité et de mise en concurrence issues des articles L. 300-4 et R. 300-4 à R. 300-9 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes du Sud a fait paraître le 9 avril 2018 un premier avis de publicité dans :

- Flash Infos Mayotte
- France Mayotte Matin
- Le Journal de Mayotte
- Les Nouvelles de Mayotte
- Mayotte Hebdo
- B.O.A.M.P. : annonce n° 18-47800/2018\_101 parue le 13 avril 2018;
- Le J.O.U.E. : annonce n° 2018/S070-155099 parue le 11 avril 2018 ;
- Le Profil acheteur de la collectivité CC-Sud\_976\_A\_20180407\_1 (marche-secure.fr)

La date et l'heure limites de réception des candidatures étaient fixées au 24 mai 2018 à 12 h.

Par un arrêté n° 10/18 du 22 octobre 2018, le Président de la Communauté de Communes du Sud a déclaré sans suite pour motifs d'intérêt général la procédure tendant à l'attribution de la concession pour l'aménagement de la ZAC de M'RAMADOUDOU.

La consultation a été relancée, et un nouvel avis de concession a été publié le 17 janvier 2019 dans :

- Flash Infos Mayotte
- France Mayotte Matin
- Le Journal de Mayotte
- Les Nouvelles de Mayotte
- Mayotte Hebdo
- Le B.O.A.M.P. : annonce n° 19-5508 parue le 14 janvier 2019 ;
- Le J.O.U.E. : annonce n° 021982-2019 parue le 16 janvier 2019 ;
- Le Profil acheteur de la collectivité CC-Sud\_976\_20190116W2\_01 (marche-secure.fr)

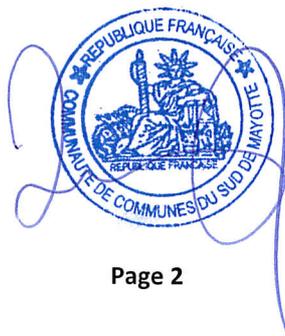
La date et l'heure de remise des candidatures et des offres a été fixée au 04 Mars 2019 à 12 h.

Les deux groupements d'entreprises suivant ont fait acte de candidature avant la date et l'heure précitées :

PREFECTURE DE MAYOTTE

REÇU LE 27 DEC. 2019

D.R.C.L



- Candidat 1 : le groupement « COLAS - SEMADER »
- Candidat 2 : le groupement « SIM - OCIDIM - SOGEA MAYOTTE - SMTPC - NEO ARCHITECTES - INTEGRALE - TAND'M - AMA - BUREAU VERITAS »

Après analyse des candidatures et des offres de ces deux candidats, une phase de discussion s'est ouverte avec eux, dans le cadre de laquelle diverses questions leur ont été posées.

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

- Le 14 mars 2019 : Auditions des deux groupements.
- Le 8 avril 2019 : Réception de l'offre finale des deux groupements.
- Le 12 mai 2019 : Réunion de la Commission Adhoc choix d'un candidat.
- Le 28 juin 2019 : Réunion de mise au point avec le groupement « SIM ».

Le délai de validité des offres des deux groupements candidats est arrivé à échéance le 8 août 2019 alors que la procédure d'attribution de la concession était toujours en cours.

Dans ce cadre, les deux groupements candidats ont été invités, par courrier du 12 novembre 2019, à confirmer leur souhait de maintenir leur offre jusqu'au 31 décembre 2019.

Chaque groupement a répondu favorablement.

5.- Après examen des offres finales, la commission d'aménagement créée en application de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, considérant que le niveau de risque financier que devrait supporter la Communauté de Communes, de constitution récente, était un critère de choix prépondérant et que c'est la raison pour laquelle la concession d'aménagement transférant un risque économique au sens des articles r. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme avait été retenu, a proposé de retenir le groupement d'entreprises « SIM - OCIDIM - SOGEA MAYOTTE - SMTPC - NEO ARCHITECTES - INTEGRALE - TAND'M - AMA - BUREAU VERITAS ».

A la différence de celle du candidat 1, l'offre finale du candidat 2 fait ressortir que le risque foncier et le risque de commercialisation sont pris en charge par le concessionnaire, .

Le groupement d'entreprises « SIM - OCIDIM - SOGEA MAYOTTE - SMTPC - NEO ARCHITECTES - INTEGRALE - TAND'M - AMA - BUREAU VERITAS » a également confirmé assumer le risque économique lié à l'obtention des financements qui lui incombent, en ce compris le prêt Gaïa.

La qualité de la proposition technique du candidat 2 est également satisfaisante au regard des attentes de la collectivité, avec une programmation plus ambitieuse et personnalisée.

La proposition du candidat 2 répond à l'enjeu de constituer un véritable pôle secondaire pour le Sud de l'île, notamment par le développement d'un pôle santé spécialisé ; l'offre d'équipement est conforme aux attentes et prend en compte les exigences précisées dans le dossier de consultation.

La mise au point du traité de concession est intervenue au cours du mois de décembre 2019.

6.- 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 Communauté de Communes du Sud concède à l'aménageur qui l'accepte, les études opérationnelles et la réalisation de la ZAC de M'RAMADOUDOU, dont le dossier de création a été approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Chirongui du 6 mars 2016.

La ZAC de M'RAMADOUDOU couvre une superficie de 12,5 ha ; elle correspond au périmètre figurant sur le plan joint en **annexe n°4** de la concession.

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 l'accueil d'activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, et de permettre le renouvellement urbain.

L'aménagement de la zone répond ainsi à la nécessité pour la commune de Chirongui de faire face à un besoin en logements, en infrastructures et en équipements, lié à son évolution démographique et à son plan communal de lutte l'habitat indigne (PCLHI).

L'opération s'inscrit également dans une logique de développement durable, en intégrant des préoccupations d'ordre paysager.

L'opération a pour objet d'aménager et d'équiper des terrains en vue de la construction de logements et d'équipements publics et privés d'intérêt collectif :

- Réalisation d'environ 46 080 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logements, comprenant la répartition indicative suivante :
  - 20 720 m<sup>2</sup> de logements locatifs collectifs sociaux
  - 12 840 m<sup>2</sup> de logements locatifs intermédiaires
  - 2 840 m<sup>2</sup> de logements collectifs libres
  - 5 780 m<sup>2</sup> de logements en accession sociale
  - 3 900 m<sup>2</sup> dans des lots à bâtir
- Réalisation d'un groupe scolaire ;

PREFECTURE DE MAYOTTE

REÇU LE 27 DEC. 2019

D.R.C.L



- Réalisation d'une maison de vie (610 m<sup>2</sup> de SDP), comportant une crèche, des locaux de convivialité, logistiques et techniques ;
- Création d'une résidence autonomie (364 m<sup>2</sup> de SDP) ;
- Réalisation d'une aire de loisirs multi sports d'environ 2 050 m<sup>2</sup>, susceptibles d'accueillir les activités sportives scolaires, les entraînements du soir, voire des compétitions, ainsi que des jeux et activités pour les enfants et les personnes plus âgées ;
- Réalisation d'un pôle de santé (2 500 m<sup>2</sup> de SDP), intégrant une pharmacie, un laboratoire d'analyse, un vétérinaire, un centre médical, un centre de protection maternelle et infantile.
- Création d'un pôle administratif (environ 2 200 m<sup>2</sup> de SDP);
- Création d'une CRESS ;
- Réalisation d'une gendarmerie, avec 1960 m<sup>2</sup> affectés aux locaux de la gendarmerie, et environ 15-20 logements ;
- Réalisation d'un SDIS.

Le montant global du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement est évalué à **47 370 241,80 €**

Conformément à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions ci-après précisées.

## II - Missions de l'aménageur :

Pour réaliser cette opération d'aménagement, l'aménageur aura en charge, sous le contrôle de la Communauté de Communes du Sud, 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 du périmètre de la ZAC annexé à la concession.
- b) **Gérer** les biens acquis et qui ne sont pas destinés à être démolis, 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 réglementaires ;
- 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, la réalisation des études complémentaires et des missions nécessaires à leur exécution, ainsi que la maîtrise d'ouvrage de tout ou partie des bâtiments prévus au programme de construction, et proposer toute modification du programme qui s'avérerait nécessaire, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants. La liste des constructions dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par l'aménageur figure en **annexe 13** de la concession.
- f) **Accomplir** l'ensemble des démarches administratives et réglementaires liées à l'opération :
  - a. Élaborer, ou faire élaborer, conjointement avec les services de la Communauté de Communes, 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. 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 Chirongui qui pourraient avoir à être menées par le concédant et/ou la personne publique compétente 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, le cas échéant **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 du Président de la Communauté de Communes, 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**, avec les entreprises qui ne se sont pas groupées pour l'attribution de la convention, les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement dans le respect du code de la commande publique.
- j) **S'assurer** que le niveau de performance énergétique et environnemental du projet au regard de la réglementation en vigueur.

PREFECTURE DE MAYOTTE

REÇU LE 27 DEC. 2019

D.R.C.L



- k) **Mener** l'opération en tenant compte des objectifs de développement durable de la Communauté de Communes, conciliant développement économique, performances énergétiques, protection et mise en valeur de l'environnement.
- l) **Organiser** le cas échéant et en accord avec le concédant des consultations de concepteurs / constructeurs qui porteront sur la qualité fonctionnelle, architecturale et environnementale des futures constructions à réaliser.
- 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 :
  - Assurer la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération,
  - Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions de terrains aménagés,
  - Assurer le contrôle technique et financier des travaux d'aménagements et des équipements publics ainsi que de leurs délais de réalisation,
  - 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,
  - 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 ...),
  - 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,
  - 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 et qui sont mis à la charge de la concession d'aménagement,
  - Assurer l'ensemble des tâches relatives à la liquidation et à la clôture de l'opération (administrative, juridique, technique, financière, fiscale...),
  - 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) **Désigner** un architecte en chef qui explicitera une ligne architecturale cohérente pour la totalité du projet. Cette ligne directrice servira de « fil conducteur » pour l'ensemble de l'opération.
- q) **Faire réaliser et tenir à jour à ses frais une maquette 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.
- r) **Rechercher en lien étroit avec l'autorité concédante** un maximum de subventions (constitutions des dossiers, dépôt auprès des financeurs et suivi, accompagnement de la collectivité pour solliciter le Fonds de compensation à la TVA (FCTVA) 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 présent 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 la condition suspensive suivante aura été levée :

- 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.

La condition devra être réalisée au plus tard **4 mois** à compter de la notification de la concession par le concédant au concessionnaire.

La durée de la concession est fixée à **DIX ans (10 ans)** à compter de la date de prise d'effet mentionnée ci-dessus.

Le concédant autorise, dès la notification de la concession, le concessionnaire à effectuer ou faire effectuer les démarches administratives et réglementaires liées à l'opération, savoir :

- La constitution du dossier de réalisation prévu à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme. Ce dossier devra être remis au concédant dans le délai maximum de 14 mois à compter de la notification de la concession ;
- La constitution du dossier requis au titre de la « Loi sur l'eau » et de l'autorisation environnementale unique. Ce dossier devra être remis au concédant dans le délai maximum de 14 mois à compter de la notification de la concession ;
- Toute autre étude nécessitée par les besoins de l'opération.

PREFECTURE DE MAYOTTE

REÇU LE 27 DEC. 2019

D.R.C.L



En cas de non levée de la condition suspensive, le concédant s'engage à rembourser au concessionnaire toutes les dépenses engagées ou supportées par ce dernier en vue de la levée des conditions suspensives, sur production de justificatifs.

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 » ou de l'autorisation environnementale unique, les études pré opérationnelles, aux autres études ou travaux réalisés ou acquisitions effectuées par l'aménageur nécessitées par les besoins de l'opération, en ce compris la rémunération de ce dernier.

Le montant des indemnités sera remboursé sur justificatif apportés par le concessionnaire au concédant.

Concernant l'indemnisation de l'aménageur en cas de décision de la Communauté de Communes du Sud de ne pas poursuivre l'opération d'aménagement au stade du dossier de réalisation de la ZAC, le montant des études à mener a été estimé à la somme de 582 000 €, à laquelle il convient d'ajouter les charges de l'aménageur chiffrées à 202 215 €, soit une indemnité totale de 784 215 €.

#### **IV - Adaptation du bilan financier**

Les parties conviennent de se rencontrer dans un délai de QUATRE MOIS (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 le montant de la participation ainsi « cristallisé » ne pourra modifier de façon substantielle le montant de la participation défini au cours des négociations, sauf application des stipulations de l'article 13.2.2.

Les nouveaux bilan financier et plan de trésorerie prévisionnels ainsi que la modification de l'article 31.1 en résultant seront définis et arrêtés par voie d'avenant.

#### **V- Répartition des risques**

Le montant de la participation prévue à l'article 31.1 de la convention est défini sur la base du document-programme remis lors de la consultation et des discussions intervenues dans le cadre de la négociation et de la mise au point de la concession, en fonction du programme de l'opération d'aménagement, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

D'un commun accord entre les parties, il est expressément convenu, qu'à compter de la « cristallisation » des engagements financiers dans les conditions prévues à l'article 13.2, le montant de la participation financière ne pourra être augmenté que pour tenir compte des sujétions imprévues, que le concédant aura accepté de prendre en charge, soit totalement, soit partiellement conformément à la répartition des risques annexée en annexe n° 8 de la concession, des sujétions ayant pour origine une demande spécifique du concédant ou de l'application des stipulations de l'article 13.2.2.

A compter de la « cristallisation » des engagements financiers dans les conditions prévues à l'article 13.3, et en cas de survenance des événements mentionnés ci-après, le montant de la participation prévue à l'article 31.1 sera affecté d'une réfaction :

- Perception de subventions de tiers, au-delà des sommes indiquées dans le bilan prévisionnel initial, et ne correspondant pas à une dépense nouvelle pour l'opération d'aménagement,
- Augmentation de la surface de plancher dans les conditions décrites à l'article 13.1 alinéa 4, dans le respect des conditions de l'équilibre économique qui ont présidé à la conclusion du contrat.

Dans le cas où l'évolution de l'opération permettrait de réduire le montant de la participation pour les raisons évoquées à l'article précédent, le concessionnaire et le concédant, s'engagent à examiner conjointement les conditions de cette réduction, et le cas échéant, de la restitution au concédant des sommes déjà versées non nécessaires.

Dans les hypothèses prévues ci-dessus aux articles 13.2.1. et 13.2.2 ci-dessus, le montant de la participation sera affecté sur la base de la répartition des risques entre le concédant et le concessionnaire jointe en annexe n° 8.

Toute modification de la participation interviendra dans les conditions prévues aux alinéas 5 et 6 de l'article 13.1.

#### **VI - Programme prévisionnel des équipements et constructions :**

Le concessionnaire prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement des équipements répondant aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans 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.

Les équipements publics de la ZAC dont la maîtrise d'ouvrage incombe à l'aménageur seront, notamment, constitués des éléments suivants :

- Réalisation d'un groupe scolaire ;
- Réalisation d'une maison de vie (610 m<sup>2</sup> de SDP), comportant une crèche et des locaux de convivialité ;
- Réalisation d'une aire de loisirs multi sports, susceptibles d'accueillir les activités sportives scolaires, les entraînements du soir, voire des compétitions, ainsi que des jeux et activités pour les enfants et les personnes plus âgées ;
- Réalisation d'un immeuble destiné à accueillir une gendarmerie et des logements de fonction.

Les équipements publics de la ZAC dont la maîtrise d'ouvrage n'incombe pas à l'aménageur seront, notamment, constitués des éléments suivants :

- Création d'une résidence autonomie (364 m<sup>2</sup> de SDP) ;

PREFECTURE DE MAYOTTE

REÇU LE 27 DEC. 2019

D.R.C.L



- Création d'un pôle administratif (environ 2 200 m<sup>2</sup> de SDP);
- Création d'une CRESS;

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 Communauté de Communes 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 du code de l'urbanisme, 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. Afin d'assurer le financement de l'opération, le concessionnaire peut être autorisé à contracter des instruments de dette auprès de prêteurs dont l'octroi est subordonné à la cession à titre de garantie par le concessionnaire au profit des prêteurs, de créances actuelles et futures qu'il détient au titre de la convention, ce que reconnaît le concédant.

Par ailleurs, le concessionnaire est habilité à :

- Recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis,
- Solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière auprès de tout organisme,
- Solliciter, en lieu et place du concédant, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la concession d'aménagement.

#### => 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 **4 367 573,30 € HT** (dont 3 649 877 € HT de reversement de FCTVA ce qui implique un décaissement net du concédant fixé à **717 691,10 € HT**).

#### => Remise des équipements publics de superstructure à la collectivité

La remise des équipements publics de superstructure donnera lieu au versement d'une participation affectée à ces ouvrages d'un montant de 13 425 608 € HT.

#### VIII - Suivi et contrôle :

Afin d'assurer une information permanente du concédant, le concessionnaire s'engage à constituer un comité de suivi.

Ce comité se réunira, au minimum trimestriellement, et en tant que de besoin en fonction de l'état d'avancement du projet.

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.

Le comité de suivi détermine les instances de validation de l'ensemble des consultations et procédures nécessaires à l'avancement de l'opération. Toute validation nécessitera une association étroite et accord de la collectivité concédante.

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 ne pourra faire appel en aucune façon au concédant dans la réalisation de tâches lui incombant au titre de la concession. Il pourra faire appel à des tiers pour l'exécution de sa mission dans le respect des règles de passation des marchés qui lui sont applicables.

Le concessionnaire devra trimestriellement 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.

En dehors de cette information périodique, le concessionnaire devra mentionner expressément au concédant tout événement 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 collectivité.

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 collectivité.

PREFECTURE DE MAYOTTE

REÇU LE 27 DEC. 2019

D.R.C.L



7.- Considérant le résultat des discussions engagées avec le groupement « SIM - OCIDIM - SOGEA MAYOTTE - SMTPC - NEO ARCHITECTES - INTEGRALE - TAND'M - AMA - BUREAU VERITAS ».

Il est proposé au conseil communautaire de la Communauté de Communes du Sud d'approuver le choix du groupement « SIM - OCIDIM - SOGEA MAYOTTE - SMTPC - NEO ARCHITECTES - INTEGRALE - TAND'M - AMA - BUREAU VERITAS » en qualité de concessionnaire, et d'autoriser Monsieur le Président à signer la concession d'aménagement.

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

Le Conseil Communautaire à l'unanimité,

**Décide :**

**D'APPROUVER** le choix du groupement « SIM - OCIDIM - SOGEA MAYOTTE - SMTPC - NEO ARCHITECTES - INTEGRALE - TAND'M - AMA - BUREAU VERITAS » en qualité d'aménageur,

**D'APPROUVER** les termes du projet de concession d'aménagement présenté,

**D'AUTORISER** le Président à signer la concession d'aménagement avec le groupement « SIM - OCIDIM - SOGEA MAYOTTE - SMTPC - NEO ARCHITECTES - INTEGRALE - TAND'M - AMA - BUREAU VERITAS » et à signer tous documents nécessaires à sa bonne exécution,

**D'INSCRIRE** les crédits au budget des exercices en cause, pour le montant des dépenses en résultant,

**DE DONNER** tous pouvoirs à Monsieur le Président afin de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

*Ainsi délibéré, les membres du Conseil Communautaire ont signé sur la liste d'aménagement.*

Fait à Bandré, le 26 Décembre 2019



Le Président

**Ismaila MDEREMANE SAHEVA**

