

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 2 AOUT 2017

L'an deux mille dix-sept le deux août 2017 à 11 heures, le Conseil Municipal de la Commune de LUMIO, légalement convoqué réuni à la Mairie sous la présidence de Monsieur Etienne SUZZONI, Maire, en session ordinaire.

Date de la convocation : 24/07/2017

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice au jour de la séance : 14

Nombre de membres ayant pris part à la délibération : 14

Président : Etienne SUZZONI

Secrétaire de séance : Barbara LAQUERRIERE

Etaient présents :

Etienne SUZZONI, Maire, Jean PAOLINI, 1^{er} adjoint, Noëlle MARIANI, 2^{ème} adjoint, Barbara LAQUERRIERE, 4^{ème} Adjoint, Marie-Pierre BRUNO, Dominique CASTA, Sébastien DOMINICI, Sébastien LOMELLINI, Camille PARIGGI, Marlène PUJOL-MORETTI,

Etaient absents excusés :

Marie-Pierre BRUNO donne procuration à Camille PARIGGI

Frédéric HOFNER donne procuration à Etienne SUZZONI

Bernadette MORATI donne procuration à Jean PAOLINI

Fabrice ORSINI donne procuration à Noëlle MARIANI

Maxime VUILLAMIER donne procuration à Barbara LAQUERRIERE

ORDRE DU JOUR :

- Compte-rendu des décisions prises par le Maire
- Attribution de la concession d'aménagement pour le secteur de CAMPA INSEME I – CASE DI CALA-STELLA
- Attribution de la concession d'aménagement pour le secteur de CAMPA INSEME II – CASE DI SCHINALI
- Transfert de la compétence Assainissement non collectif à la Communauté de Communes de Calvi-Balagne.

OUVERTURE DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
--

Monsieur le Maire ouvre la séance du Conseil Municipal à 11 heures

DELIBERATION N°64/2017

OBJET : Compte-rendu des décisions prises par le Maire (article L.2122-23 du CGCT)

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 avril 2014 déléguant au Maire certaines attributions du conseil municipal ;

Considérant l'obligation de présenter au conseil municipal les décisions prises en vertu de cette délégation ;

Monsieur le Maire rend compte des décisions qu'il a prises dans le cadre de l'article L 2122-22 du CGCT et qui se sont traduites par :

<p>Décision n°07/2017 – Attribution du marché relatif aux travaux d'aménagement d'une placette avec la construction d'un four à pain traditionnel à la SARL BATIMORU – 20256 COSTA</p>

Le Maire fait part qu'il a décidé d'attribuer le marché relatif aux travaux d'aménagement d'une placette avec la construction d'un four à pain traditionnel à la SARL BATIMORU – 20256 COSTA, pour un montant de 59.994,50 € HT et 65.993,95 € TTC.

Procédure de consultation :

Procédure adaptée en application des dispositions de l'article 27 du Décret n°2016-360 du 25 mars 2016.

Publicité :

Avis de parution dans l'hebdomadaire « Informateur Corse », n°6666 du 19 au 25 mai 2017

Mise en ligne sur le profil acheteur www.klekoon.com le 19/05/2017

Nombre de pli(s) reçu(s) :

Le registre des dépôts fait mention de la réception dans les délais d'UNE (1) offre.

Le Conseil Municipal,

PREND ACTE des décisions prises par Monsieur le Maire en vertu de la délégation qui lui a été accordée.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Les membres du Conseil Municipal

Le Maire

DELIBERATION N°65/2017

**OBJET : Attribution de la concession d'aménagement pour le secteur de
CAMPA INSEME I – CASE DI CALA-STELLA**

Vu l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et son Décret d'application n° 2016-86 du 1^{er} février 2016, entrés en vigueur au 1^{er} avril 2016,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.300-1 et suivants relatifs aux opérations d'aménagement, ses articles R.300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement,

Vu la délibération en date du 28/11/2014 par laquelle le Conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°12/2017 en date du 13/03/2017 par laquelle le Conseil Municipal a autorisé le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner le concessionnaire de l'opération d'aménagement CAMPA INSEME I conformément à l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, et son décret n°2016-86 du 1 février 2016 relatif aux contrats de concession,

Vu la délibération n°13/2017 en date du 13/03/2017 par laquelle le Conseil Municipal a créé la Commission ad hoc, chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de la procédure de consultation d'aménageurs, et a désigné Monsieur le Maire en tant qu'autorité habilitée à engager les discussions avec les candidats et à signer le traité de concession ;

Vu les avis d'appel public à la concurrence, envoyés à la publication au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics le 22 mars 2017 n° 17/39916.

Vu le rapport d'analyse des offres ;

Vu l'avis de la Commission ad hoc ;

Vu le projet de Traité de concession;

Monsieur le Maire rappelle que l'opération portant sur le secteur de CAMPA INSEME I – CASE DI CALA-STELLA est à vocation principale d'habitat. Elle concerne un site d'environ 2,2 hectares.

L'aménagement de ce site doit permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique de développement d'habitat, en proposant une gamme de logements répondant aux besoins locaux, notamment à ceux des ménages ayant des petits revenus, tout en s'inscrivant dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement.

La mise en œuvre de l'opération devra permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Développer un urbanisme qui préserve la qualité de vie des habitants, tout en favorisant une croissance harmonieuse.
- Répondre aux besoins des familles locales en recherche d'un logement de qualité dans un site de grande qualité.
- Réserver l'essentiel des logements à des résidents principaux de manière à favoriser la vie locale et à assurer une vie associative et scolaire.
- Adapter l'offre de logements aux besoins des populations et aux contraintes économiques des ménages, et diversifier l'offre pour permettre la réalisation du parcours résidentiel.
- Favoriser la mixité sociale en diversifiant les produits et en réservant un certain nombre de terrains à des familles réellement primo accédantes grâce à des mesures de discrimination positive en faveur de ces jeunes ménages.

La commune de Lumio a souhaité que l'aménagement de ce secteur soit réalisé sous le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une procédure de mise en concurrence, telle que régie par les articles R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, a donc été engagée en vue de la désignation du concessionnaire chargé de l'aménagement du secteur de CAMPA INSEME I – CASE DI CALA-STELLA.

Par délibérations en date du 13 mars 2017, le Conseil municipal a lancé la procédure de mise en concurrence afin de désigner le concessionnaire de la future opération, et a approuvé la constitution de la Commission ad hoc chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de la procédure de consultation.

Le projet de traité de concession d'aménagement de l'opération de CAMPA INSEME I – CASE DI CALA-STELLA, dans sa rédaction issue des négociations menées avec la société SARL CTB – Demeures Corses – SAS Jean-Nicolas Antoniotti , précise les obligations de chacune des parties. Les dispositions essentielles sont les suivantes :

- Le concessionnaire assumera une part significative du risque de l'opération. Sa rémunération sera assurée par les résultats de celle-ci. Le financement de l'opération sera assuré par le produit de la cession du foncier équipé à commercialiser dans le périmètre.
- Au titre des missions du concessionnaire :
 - La réalisation de l'ensemble des études nécessaires à l'élaboration du permis d'aménager.
 - L'acquisition de la propriété des biens immobiliers communaux situés dans le périmètre de la zone.
 - La réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, des travaux et équipements concourant à l'opération, le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.
 - La mobilisation des financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération.
 - La gestion de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération.
 - La commercialisation des charges foncières.
 - L'élaboration des documents de suivi et de contrôle pour la collectivité (planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération).
 - La coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.
- Au titre du programme :
 - Le contrat prévoit la réalisation du programme global des constructions de 22 logements, ainsi que des infrastructures liées à la viabilisation des lots. Il est prévu qu'au terme des 6 mois d'études techniques et financières, le programme puisse être ajusté (par avenant au Traité de Concession).
 - La durée prévisionnelle de la concession d'aménagement est fixée à 5 ans, révisable selon les conditions du contrat.

En vertu de l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme, il appartient au Conseil municipal de choisir le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer le Traité de Concession et au vu des avis émis par la Commission.

Par conséquent, le Conseil municipal est invité à se prononcer sur ce choix :

Après avoir présenté le rapport d'analyse, et au vu des avis émis par la Commission ad hoc, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal, conformément aux dispositions de l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme, de désigner la **SARL CTB – Demeures Corses – SAS Jean-Nicolas Antoniotti** en qualité de concessionnaire de la future opération de CAMPA INSEME I.

LE CONSEIL MUNICIPAL ,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

- **DESIGNE** la SARL CTB – Demeures Corses – SAS Jean-Nicolas Antoniotti en tant que concessionnaire pour la future opération de CAMPA INSEME I sur la commune de Lumio.
- **APPROUVE** le Traité de concession.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le traité de concession et ses annexes, ainsi que toutes les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Les membres du Conseil Municipal

Le Maire

Elus présents	9
Elus représentés	5
Vote POUR	14
Vote CONTRE	
Abstention	
Non-participation	

DELIBERATION N°66/2017

**OBJET : Attribution de la concession d'aménagement pour le secteur de
CAMPA INSEME II – CASE DI SCHINALI**

Vu l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et son Décret d'application n° 2016-86 du 1^{er} février 2016, entrés en vigueur au 1^{er} avril 2016,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.300-1 et suivants relatifs aux opérations d'aménagement, ses articles R.300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement,

Vu la délibération en date du 28/11/2014 par laquelle le Conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°14/2017 en date du 13 mars 2017 par laquelle le Conseil Municipal a autorisé le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner le concessionnaire de l'opération d'aménagement CAMPA INSEME II – CASE DI SCHINALI conformément à l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, et son décret n°2016-86 du 1 février 2016 relatif aux contrats de concession,

Vu la délibération n° 15/2017 en date du 13 mars 2017 par laquelle le Conseil Municipal a créé la Commission ad hoc, chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de la procédure de consultation d'aménageurs, et a désigné Monsieur le Maire en tant qu'autorité habilitée à engager les discussions avec les candidats et à signer le traité de concession ;

Vu les avis d'appel public à la concurrence, envoyés à la publication au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics le 22/03/2017 n°17/400058.

Vu le rapport d'analyse des offres ;

Vu l'avis de la Commission ad hoc ;

Vu le projet de Traité de concession;

Monsieur le Maire rappelle que l'opération portant sur le secteur de CAMPA INSEME II – CASE DI SCHINALI est à vocation principale d'habitat. Elle concerne un site d'environ 1,2 hectares.

L'aménagement de ce site doit permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique de développement d'habitat, en proposant une gamme de logements répondant aux besoins locaux, notamment à ceux des ménages ayant des petits revenus, tout en s'inscrivant dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement.

La mise en œuvre de l'opération devra permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Développer un urbanisme qui préserve la qualité de vie des habitants, tout en favorisant une croissance harmonieuse.
- Répondre aux besoins des familles locales en recherche d'un logement de qualité dans un site de grande qualité.
- Réserver l'essentiel des logements à des résidents principaux de manière à favoriser la vie locale et à assurer une vie associative et scolaire.
- Adapter l'offre de logements aux besoins des populations et aux contraintes économiques des ménages, et diversifier l'offre pour permettre la réalisation du parcours résidentiel.
- Favoriser la mixité sociale en diversifiant les produits et en réservant un certain nombre de terrains à des familles réellement primo accédantes grâce à des mesures de discrimination positive en faveur de ces jeunes ménages.

Le programme prévisionnel issu des études de faisabilité prévoit la réalisation de **14 à 16 unités logements**

- Scénario 1 -De 14 à 16 logements, selon un principe de répartition à parité (50-50) entre une accession maîtrisée et une accession sur la base des valeurs de marché ;
- Scénario 2 – de 14 à 16 unités réparties entre 70% de prix maîtrisés et 30% au prix du marché.
- Scénario 3 – de 14 à 16 unités comprenant 100% de logements à prix maîtrisés

La commune de Lumio a souhaité que l'aménagement de ce secteur soit réalisé sous le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une procédure de mise en concurrence, telle que régie par les articles R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, a donc été engagée en vue de la désignation du concessionnaire chargé de l'aménagement du secteur de CAMPA INSEME II.

Par délibérations en date du 13 mars 2017, le Conseil municipal a lancé la procédure de mise en concurrence afin de désigner le concessionnaire de la future opération, et a approuvé la constitution de la Commission ad hoc chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de la procédure de consultation.

Monsieur le Maire rappelle les étapes principales de la procédure de consultation :

L'avis d'appel public à la concurrence a été envoyé le 22/03/2017 pour publication au Bulletin Officiel des annonces des Marchés Publics (BOAMP).

Les sociétés intéressées avaient jusqu'au 28/04/2017 2017 à 12 heures, date limite de dépôt des offres.

Sur la base du cahier des charges, les sociétés désireuses de présenter une offre ont transmis leur proposition.

Deux société ont remis une offre :

- SARL CTB – Demeures Corses – SAS Jean-Nicolas Antoniotti
- SEMEXVAL

La Commission ad hoc a été réunie le 10 mai 2017, afin de prendre connaissance de l'analyse des offres reçues et de se prononcer sur le candidat avec lequel les négociations seraient engagées.

Sur la base des critères d'analyse définis dans le cahier des charges de consultation, l'examen des offres a abouti à la notation et au classement suivant (note totale sur 100 points):

Candidat n°1 :	- SARL CTB – Demeures Corses – SAS Jean-Nicolas Antoniotti	97 points
Candidat n°2	- SEMEXVAL	83 points

Au vu des conclusions de l'analyse de l'offre, la Commission a donc proposé retenir la SARL CTB – Demeures Corses – SAS Jean-Nicolas Antoniotti pour engager les négociations suite à une séance d'audition. Deux séances ont eu lieu le 30 Mai et et le 29 Juin 2017.

Considérant la notation finale du candidat au regard de l'analyse des offres, puis à l'issue des négociations qui ont permis de parfaire les modalités financières et contractuelles de la future concession, Monsieur le Maire propose de retenir la SARL CTB – Demeures Corses – SAS Jean-Nicolas Antoniotti pour l'attribution de la concession d'aménagement pour l'opération CAMPA INSEME II – CASE DI SCHINALI.

Selon cette offre, le montant total des produits de l'opération est estimé à environ 1 800 000 € hors taxes. Ce montant permet d'assurer l'équilibre financier de l'opération, et couvre notamment la rémunération du concessionnaire, à la charge de l'opération, qui s'élève à 1 607 585 € hors taxes et qui comprend les frais généraux de gestion, les frais de commercialisation ainsi que le résultat de l'opération.

Le projet de traité de concession d'aménagement de l'opération de CAMPA INSEME II – CASE DI SCHINALI, dans sa rédaction issue des négociations menées avec la société SARL CTB – Demeures Corses – SAS Jean-Nicolas Antoniotti , précise les obligations de chacune des parties. Les dispositions essentielles sont les suivantes :

- Le concessionnaire assumera une part significative du risque de l'opération. Sa rémunération sera assurée par les résultats de celle-ci. Le financement de l'opération sera assuré par le produit de la cession du foncier équipé à commercialiser dans le périmètre.
- Au titre des missions du concessionnaire :
 - La réalisation de l'ensemble des études nécessaires à l'élaboration du permis d'aménager.
 - L'acquisition de la propriété des biens immobiliers communaux situés dans le périmètre de la zone.
 - La réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, des travaux et équipements concourant à l'opération, le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.
 - La mobilisation des financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération.
 - La gestion de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération.
 - La commercialisation des charges foncières.
 - L'élaboration des documents de suivi et de contrôle pour la collectivité (planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération).
 - La coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.
- Au titre du programme :
 - Le contrat prévoit la réalisation du programme global des constructions de 17 logements (scénario 1), ainsi que des infrastructures liées à la viabilisation des lots.
 - La durée prévisionnelle de la concession d'aménagement est fixée à 5 ans, révisable selon les conditions du contrat.

En vertu de l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme, il appartient au Conseil municipal de choisir le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer le Traité de Concession et au vu des avis émis par la Commission.

Par conséquent, le Conseil municipal est invité à se prononcer sur ce choix :

Après avoir présenté le rapport d'analyse, et au vu des avis émis par la Commission ad hoc, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal, conformément aux dispositions de l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme, de désigner la **SARL CTB – Demeures Corses – SAS Jean-Nicolas Antoniotti** en qualité de concessionnaire de la future opération de **CAMPA INSEME II – CASE DI SCHINALI**.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

- **DESIGNE** la SARL CTB – Demeures Corses – SAS Jean-Nicolas Antoniotti en tant que concessionnaire pour la future opération de **CAMPA INSEME II** sur la commune de Lumio.
- **APPROUVE** le Traité de concession.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le traité de concession et ses annexes, ainsi que toutes les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Les membres du Conseil Municipal

Le Maire

Elus présents	9
Elus représentés	5
Vote POUR	14
Vote CONTRE	
Abstention	
Non-participation	

DELIBERATION N°67/2017

OBJET : Transfert de la compétence assainissement non collectif à la Communauté de Communes Calvi-Balagne.

Monsieur le Maire informe le conseil municipal qu'il a été saisi par courrier en date du 10 juillet 2017 par le Président de la Communauté de Communes Calvi-Balagne, afin de statuer sur la modification des statuts de cette dernière dans le cadre du transfert de la compétence assainissement non collectif.

Le conseil communautaire s'est prononcé à ce sujet lors de la séance du 27 juin 2017 et adopté les modifications de statuts portant sur le SPANC et le transfert de cette compétence au titre des compétences facultatives de la Communauté de Communes Calvi-Balagne, à compter du 1^{er} novembre 2017.

Il convient donc de se prononcer sur ces modifications statutaires.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** la modification des statuts de la Communauté de Communes Calvi-Balagne dans le cadre du transfert de la compétence assainissement non collectif.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Les membres du Conseil Municipal

Le Maire

Elus présents	9
Elus représentés	5
Vote POUR	14
Vote CONTRE	
Abstention	
Non-participation	

FEUILLET DE CLOTURE

LISTE DES DELIBERATIONS :

N° d'ordre	OBJET
64/2017	Compte-rendu des décisions prises par le Maire (article L.2122-23 du CGCT)
65/2017	Attribution de la concession d'aménagement pour le secteur de CAMPA INSEME I – CASE DI CALA-STELLA
66/2017	Attribution de la concession d'aménagement pour le secteur de CAMPA INSEME II – CASE DI SCHINALI
67/2017	Transfert de la compétence assainissement non collectif à la Communauté de Communes Calvi-Balagne.