

RAPPORT N° 2022/5-55
au Conseil de la Communauté
en séance du samedi 17 décembre 2022

OBJET : APPEL A PROJETS EN VUE DE LA CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF (BEA) POUR L'EXERCICE D'UNE MISSION D'INTERET GENERAL SUR LE DOMAINE PUBLIC D'AQUANOR : AUTORISATION DE LANCER L'APPEL A PROJETS – CONSTITUTION D'UNE COMMISSION DE SELECTION SPECIFIQUE – FIXATION D'UNE INDEMNITE ALLOUEE AUX CANDIDATS

Référence au projet politique :

Orientation 2 : « Bâtir le développement équilibré et solidaire du territoire »

Axe 6 : « S'orienter vers un développement humain ambitieux »

Engagement 17 : « Promouvoir et encourager le bien-être et la santé »

EXPOSE DES MOTIFS

Nature et objet de l'appel à projets

En application des dispositions des articles L.1311-2 et L.1311-4 du Code Général des Collectivités Territoriales et en conformité avec les dispositions de l'article L.2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la CINOR, sensible à la valorisation du domaine public mis à sa disposition par la Commune de Saint-Denis et du patrimoine qui lui est associé, lance un appel à projets.

Au terme de la procédure décrite dans le dossier de consultation, cet appel à projets vise à la conclusion par la CINOR en sa qualité de « bailleur », et moyennant redevance, d'un bail emphytéotique administratif (BEA) pour l'occupation du domaine public constitué par l'équipement Aquanor, en vue de l'exercice par un emphytéote « preneur » d'une mission d'intérêt général à caractère sportif relevant de la compétence de la CINOR et définie dans ses statuts au titre de « l'entretien et la gestion des équipements sportifs reconnus d'intérêt communautaire ».

Dans le cadre de cette procédure, la CINOR entend permettre à un preneur, par voie d'une autorisation d'occupation du domaine public créatrice de droits immobiliers réels, l'exercice libre d'activités d'intérêt sportif et connexes après que chaque candidat à ce contrat ait :

- réalisé, tel que défini dans l'appel à projets, une étude de marché sur une zone de chalandise qu'il jugera appropriée à son projet ;
- et satisfait à toutes les conditions de procédure de mise en concurrence édictées par l'appel à projets.

Dans ce cadre, en respect des réglementations en vigueur, le preneur choisi aura la liberté de procéder aux investissements et aux équipements qui lui paraîtront adaptés auxdites activités d'intérêt sportif et connexes et à leur développement, et ce sans aucune contrepartie financière ou de quelque autre nature que ce soit, du bailleur CINOR.

Sont joints en annexe au présent rapport l'avis d'appel à projets, l'architecture générale du projet de BEA et le règlement de la consultation décrivant en détail la procédure de mise en concurrence pour le choix d'un emphytéote et les caractéristiques du bail emphytéotique administratif à conclure après une sélection des candidats qu'il est proposé de confier à une commission de sélection constituée comme ci-dessous.

Durée du bail

Les candidats devront formuler leur proposition initiale de projet sur la base d'une durée de 30 ans, mais pourront également formuler des propositions d'évolution sur ce point dans leur offre, notamment pour tenir compte des investissements de développement technique et commerciaux envisagés qui pourraient justifier une autre durée. Ils devront étayer leur proposition par tout justificatif utile.

La durée finalement retenue sera communiquée de façon officielle au cours des négociations à tous les candidats admis à négocier.

Redevance

L'occupation du domaine public qui sera consentie sur une longue période par le bail emphytéotique administratif objet de cet appel à projets pour la réalisation des activités d'intérêt général précitées et le droit réel immobilier

Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20221217-CC2022-5-55-DE
Date de télétransmission : 22/12/2022
Date de réception en préfecture : 22/12/2022

qui en résulte sur le terrain d'assiette du bail et sur les constructions, justifieront le règlement à la CINOR « bailleur » par l'emphytéote « preneur » d'une redevance aux modalités de calcul et de versement à formuler par les candidats.

Type de procédure

La procédure est une procédure d'appel à projets en conformité avec les dispositions de l'article L.2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et selon des modalités d'organisation et de sélection préalable librement instituées par la CINOR présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

Déroulement de la procédure

La CINOR fera paraître un avis d'appel à projets et publiera le dossier de consultation y afférent. Les candidats devront remettre les pièces de candidature et une proposition de projet conformément aux dispositions du règlement de la consultation.

Sélection des candidatures

La CINOR confiera à une commission dite de sélection, dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décrites ci-après, le soin d'apprécier les capacités professionnelles, techniques, financières et économiques des candidatures présentées, sur la base d'un rapport préétabli par un assistant à maîtrise d'ouvrage, et d'éliminer celles qui seront jugées insuffisantes.

Sélection des projets

La commission de sélection précitée analysera les projets présentés par les candidats dont la candidature n'aura pas été éliminée, sur la base d'un rapport préétabli par l'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Elle pourra auditionner en autant de séances que de besoin l'ensemble des candidats qui pourront, au cours de ces séances, faire évoluer leurs offres.

Au terme de cette « audition-négociation » des candidats, la commission établira un classement des candidats dont le premier de liste sera le lauréat désigné de l'appel à projets.

En tout état de cause, la commission de sélection se réserve le droit de classer les projets sur la base des projets initiaux sans mener la procédure d'« audition-négociation » précitée.

Finalisation du bail

Sur la base du classement établi par la commission de sélection, le Président de la CINOR recourra à une mise au point des composantes du projet de bail emphytéotique administratif avec le lauréat en vue d'en finaliser sa rédaction définitive à soumettre ensuite au Conseil Communautaire de la CINOR pour être autorisé à le signer, avant signature dudit bail par acte authentique devant notaire.

Cette mise au point ne pourra pas avoir pour effet de modifier des caractéristiques substantielles du projet retenu.

A défaut de pouvoir finaliser le projet de contrat avec le lauréat classé numéro 1 par la commission de sélection, la CINOR se réserve le droit d'engager cette mise au point des composantes du projet de BEA avec le lauréat suivant de liste et ainsi de suite.

Constitution et modalités de fonctionnement de la commission de sélection

La commission désignée ci-dessus est composée du Président de la CINOR (ou son représentant) et de trois élus communautaires.

Il est proposé de désigner pour participer à cette commission de sélection 5 élus communautaires.

Les membres ci-dessus ont tous voix délibérative. En cas de partage égal des voix, le Président a voix prépondérante.

La commission est convoquée par son Président (ou son représentant). Les convocations aux réunions de la commission seront envoyées à leurs membres au moins cinq jours francs avant la date prévue pour la réunion. Les convocations seront envoyées par voie postale et/ou par voie électronique. Elles contiendront l'ordre du jour de la séance. Les rapports présentés à la commission ne seront pas transmis avec la convocation (ils seront présentés en séance sur tablette numérique).

Il est précisé que la commission se réunira valablement sans condition de quorum, sous réserve qu'une convocation ait bien été transmise à tous ses membres à voix délibérative avant la séance dans le délai minimal précité.

Les séances de la commission ne seront pas publiques.

974-249740119-20221217-CC2022-5-55-DE
Date de télétransmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

Il est précisé en outre que le Président sera autorisé à inviter, avec voix consultative, des personnalités et/ou des agents de la collectivité en raison de leur compétence en la matière.

Indemnisation des candidats

La CINOR versera une prime aux candidats à hauteur de 10 000 € HT maximum, TVA en sus au taux en vigueur, sous réserve de la production de l'étude de marché, de la conformité de l'offre, et de la complétude du projet proposé apprécié par la commission de sélection (un candidat éliminé à la phase de candidature ne pourra pas percevoir de prime).

Un projet sera déclaré conforme et complet lorsque toutes les conditions suivantes seront remplies :

- L'ensemble des pièces et informations citées au règlement de consultation sont fournies, y compris la production d'une étude de marché aboutie ;
- L'offre fournie est cohérente ;
- L'offre est techniquement, environnementalement et financièrement aboutie et jugée a minima satisfaisante par la commission de sélection (atteindre au moins la note de 75 sur 100), et ce au regard des critères de jugement des projets.

Le Président, sur avis de la commission de la sélection, se réserve la possibilité de réduire, voire de supprimer, la prime des candidats dont les projets remis, après négociation éventuelle, ne respecteraient pas l'une ou plusieurs des conditions précitées.

Cette indemnité sera versée dans un délai de 30 jours à compter de la présentation de la facture correspondante, elle est soumise à un taux de TVA de 8,5%, à intégrer dans la facture présentée.

En cas d'infructuosité ou de déclaration sans suite de la procédure pour motifs d'intérêt général, l'ensemble des candidats ayant remis une offre conforme aux exigences précitées pourront tout de même bénéficier de la prime.

Saisine préalable à la conclusion du bail emphytéotique administratif

Il est précisé que l'avis du conseil municipal de la ville de Saint- Denis (propriétaire du foncier mis à la disposition de la CINOR) sera sollicité avant conclusion du bail emphytéotique administratif.

PROPOSITION DE DELIBERATION

Au vu du présent exposé des motifs, je vous propose de bien vouloir :

- Approuver le lancement d'un appel à projets et la procédure de consultation et de sélection des candidats y afférente, en vue de la conclusion d'un bail emphytéotique administratif pour l'exercice d'une mission d'intérêt général sur le domaine public d'Aquanor ;
- Approuver la création, les attributions et les modalités de fonctionnement décrites ci-dessus de la commission de sélection constituée spécifiquement dans le cadre de l'appel à projets précité ;
- Désigner, en plus du Président de la CINOR (ou son représentant), les élus communautaires ci-dessous comme membres à voix délibérative de ladite commission ;
- Approuver le montant maximal de 10 000 € HT de la prime attribuée à chacun des opérateurs économiques ayant remis une offre respectant les conditions d'indemnisation ;
- Prendre acte qu'au terme de la procédure, le Conseil Communautaire sera saisi pour approuver l'attribution du bail emphytéotique administratif et autoriser le Président à signer ledit bail par acte notarié et à accomplir à cet effet toutes les formalités requises ;
- M'autoriser à procéder à la saisine pour avis, préalablement à l'approbation par le Conseil Communautaire du bail emphytéotique administratif à signer, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Denis.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**



**DELIBERATION N° 2022/5-55
du Conseil de la Communauté
en séance du 17 décembre 2022**

OBJET : APPEL A PROJETS EN VUE DE LA CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF (BEA) POUR L'EXERCICE D'UNE MISSION D'INTERET GENERAL SUR LE DOMAINE PUBLIC D'AQUANOR : AUTORISATION DE LANCER L'APPEL A PROJETS – CONSTITUTION D'UNE COMMISSION DE SELECTION SPECIFIQUE – FIXATION D'UNE INDEMNITE ALLOUEE AUX CANDIDATS

Référence au projet politique :

Orientation 2 : « Bâtir le développement équilibré et solidaire du territoire »

Axe 6 : « S'orienter vers un développement humain ambitieux »

Engagement 17 : « Promouvoir et encourager le bien-être et la santé »

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes C.I.N.O.R ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Vu les dispositions des articles L.1311-2 et L.1311-4 du Code Général des Collectivités Territoriales et en conformité avec les dispositions de l'article L.2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu l'avis du Comité Technique ;

Sur l'avis des Commissions Politique Sociale et Culturelle et Administration/Finances ;

Sur le rapport n° 2022/5-55 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1

Approuve le lancement d'un appel à projets et la procédure de consultation et de sélection des candidats y afférente, en vue de la conclusion d'un bail emphytéotique administratif pour l'exercice d'une mission d'intérêt général sur le domaine public d'AQUANOR.

ARTICLE 2

Approuve la création, les attributions et les modalités de fonctionnement de la commission de sélection constituée spécifiquement dans le cadre de l'appel à projets précité.

ARTICLE 3

Le Président a recueilli les candidatures suivantes pour représenter la CINOR comme membres à voix délibérative de ladite commission :

- **David BELDA**
- **Gilbert ANNETTE**
- **Audrey BELIM**

Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20221217-CC2022-5-55-DE
Date de télétransmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

- **Didier GOPAL**
- **Hubert ILLAN**

Le Conseil valide à l'unanimité, le vote à main levée

Nombre de votants : 34 (dont 07 procurations)
 Suffrages exprimés : 34
 Vote pour : 34
 Vote contre : 00
 Abstention : 00
Ne prend pas part au vote et a quitté la salle : Jacques LOWINSKY

ARTICLE 4

Approuve le montant maximal de 10 000 € HT de la prime attribuée à chacun des opérateurs économiques ayant remis une offre respectant les conditions d'indemnisation.

ARTICLE 5

Prend acte qu'au terme de la procédure, le Conseil Communautaire sera saisi pour approuver l'attribution du bail emphytéotique administratif et autoriser le Président à signer ledit bail par acte notarié et à accomplir à cet effet toutes les formalités requises.

ARTICLE 6

Autorise le Président à procéder à la saisine pour avis, préalablement à l'approbation par le Conseil Communautaire du bail emphytéotique administratif à signer, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Denis.

Pour extrait certifié conforme
 Fait à Sainte Clotilde **22 DEC 2022**

**Le Président,
 Maurice GIRONCEL**





aquanor
Communauté de l'Aquanor
Autorité de l'Aquanor

SECRETARIAT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N°2022/DSC/5-55

Appel à projet en vue de la conclusion d'un bail emphytéotique administratif pour l'exercice d'une mission d'intérêt général sur le domaine public d'Aquanor : Autorisation de lancer l'appel à projets – Constitution d'une commission de sélection spécifique – Fixation d'une indemnité allouée aux candidats

COMMISSION AFFAIRES CULTURELLES & SOCIALES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.

COMMISSION ADMINISTRATION FINANCES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.