

Délibération n° 2019-03-30

Extrait du registre des délibérations
 du conseil communautaire du 20 juin 2019

Objet

Validation de la proposition de cession d'une partie de l'ex site Coudert, cadastré AO 294, à l'Entreprise Sociale de l'Habitat POLYGONE suite à l'appel à projets habitat

Rapporteur

DABERT Jean-Claude

Date de convocation

13 juin 2019

Date d'affichage du compte rendu

28 juin 2019

Nombre de conseillers

En exercice : 125

Présents : 78

Votants : 87

Pour : 87

Contre : 0

Abstentions : 0

L'an deux mille dix-neuf, le 20 juin à 18h00, le conseil communautaire de l'AGGLO PAYS D'ISSOIRE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire dans la salle de spectacle Animatis de la commune d'Issoire sous la présidence de Monsieur Jean-Paul BACQUET, Président.

Présents avec voix délibérante :

ALETON Danielle	ALLART Sébastien	ARCHIMBAUD Guy
	BACQUET Jean-Paul	
BARDY André	BARRAUD Bertrand	BARRÉ Annick
	BASTIEN Gérard	BAYSSAT Marie
	BERIOT Didier	
BERTHELOT Pascal	BESSEYRE Fabien	
BLANJARD Michel		BOURG François
BOURGNE Françoise		BRONNER Ulrick
BRUN Pascale		CHALLET Vincent
CHANAL Jean-Paul		CHANY Georgette
CHASSANG Jean-Pierre	CHASSANY Georges	CHAZALON Robert
		COLLET Jean-Pierre
THEVENET Émilie (S)	CORRE Jean-Marie	
COSTE Yves	COSTON David	COSTON Marie
CREGUT François		DABERT Jean-Claude
	DENAIVES Catherine	
DESGEORGES André	DESVIGNES Jean	
	DUBOST Philippe	DYNDAS Eric
EMIREN Bernard (S)		FANJUL José
MAISONNEUVE Alain (S)	FRAISSE Pierre-Luc	FARGEIX Jeanine (S)
GAUDRIAULT Damien		
		GRÉGOIRE Nathalie
		GUILLAUME Julien
		IGONIN Bernard
JAFFEUX Sébastien	JAMON Marc	MAGAUD Hervé (S)
	LOUBINOX Nathalie (S)	LAGARDE Maguy
LAMOUREUX Jean-François	LANCRENON Maria	LE GAL Claude
LEGENDRE Denis		
	LIVET Bertrand	MAHOUDEAUX Gaëlle
MARAIS René	MARTINANT Pierre	
MASSEBOEUF Claude		
PELISSIER Patrick	PELOU Michel	PEREIRA-MAURIAT Christine
PERRON Jean-Yves		
POULOSSIER Marie-Laure	PRADIER Laurent	RAVEL Pierre
RKINA Mohamed		ROCHETTE Christophe
		ROUSSEL Chantal
ROUX Bernard		SAUVANT Jean-Pierre
SAUX Marie-Pierre	THEVIER Gérard	TINET Georges
	TOULOUZE Michel	VARISCHETTI Martine
VEISSIERE Bernard	PINTE Emmanuel (S)	

Absents ayant donné pouvoir (9) : CORREIA Emmanuel à BACQUET Jean-Paul, DUBESSY Florence à VARISCHETTI Martine, GUEUGNOT Jean-Pierre à RAVEL Pierre, LENEGRE Jean-Louis à PELISSIER Patrick, LETELLIER Josiane à SAUVANT Jean-Pierre, PAILLONCY Brigitte à BARRÉ Annick, PÉTHEIL Sandra à BLANJARD Michel, POMEL Michel à DYNDAIS Éric, SALVINI Luc à ALETON Danielle.

Absents représentés (7) : CONTOUX Michel, ESBELIN Nicole, FRADIN Guy, GARNAVAULT Philippe, JOLIVET Sylvie, LABUSSIÈRE Jean-Marc, ZANIN Nathalie.

Absents (38) : ASTIER Raymond, BARBET Laurent, BARTHOMEUF Serge, BERENBAUM Émeric, BERNARD Jean-Paul, BESSON Jean-Louis, BONNAFOUX Daniel, BOYER Élie, BRUNETTI Graziella, CHANIMBAUD Lionel, CHEYNOUX Gérard, CODRON Maryse, CROZE Yves-Serge, DE MULDER Jean-Pierre, DESCOUTEIX-GENILLIER Juliette, DRUELLE Jean-Claude, ESPEIL Michel, GAUTHIER Isabelle, GIMEL Edwige, GOUEZEC Jean-François, GOYON Guy, GREGORIS Cécile, HERBST Nadine, HERCEGFI Serge, KAROUTZOS Christian, LEROY Véronique, MARUCA Vincent, MEALLET Roger-Jean, MONIET-FIEVET Jean-Marc, MOREL Jacques, NICOLLET Michel, NÔ Lucien, NUÑEZ Aurélie, OLIVIER Christian, ROCHE Roger, RODDIER Gilles, ROUBERTOU Didier, TIXIER Luc.

Secrétaire de séance : ROUSSEL Chantal.

VU le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2122 21, L. 2241-1, L. 1311-9 ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le code général des impôts ;

VU la délibération n° 2018-06-07 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 17 décembre 2018 relative à l'acquisition à l'EPF-Smaf du site « Coudert » ;

VU l'avis des Domaines ci-annexé ;

CONSIDÉRANT que le site du Peix, ancien site des transports Coudert, d'une superficie de plus de 20 000 m², fait l'objet depuis 2015 d'une requalification :

- phase 1 : d'un lot d'environ 9 800 m² aménagé en zone d'activités pour accueillir des activités économiques mixtes de proximité, regroupant plusieurs magasins de commerces locaux, des espaces de stationnement ;
- phase 2 : cession à l'OPHIS d'un lot d'environ 2 000 m² pour la création d'un ensemble d'habitat collectif de 16 logements sociaux ;
- phase 3 : cession d'un lot d'environ 2 500 m² à destination d'un investisseur privé, pour l'implantation d'activités de loisirs et détente ;
- phase 4 : appel à projets lancé par l'Agglo Pays d'Issoire en décembre 2018 pour la cession d'un lot de 7 681 m² sur la parcelle cadastrée AO 302 B (en jaune), issue de la division de parcelle cadastrée section AO numéro 294, en vue de la réalisation d'un projet habitat ;

CONSIDÉRANT qu'afin de concrétiser et finaliser le projet de requalification de ce site, l'Agglo Pays d'Issoire a choisi de lancer un appel à projets pour la vente d'un terrain nu sur le site du Peix, représentant une emprise foncière de 7 681 m², en vue de la réalisation d'un projet d'habitat ;

CONSIDÉRANT que le prix de cession au m² est fixé à 70,00 € HT le m² (+/-10 %), conformément à l'estimation du service des Domaines, dont l'avis est joint en annexe ;

CONSIDÉRANT que l'appel à projets était encadré par un cahier des charges précisant :

- le programme immobilier envisagé ;
- le projet d'aménagement : constructions, terrains à bâtir ;
- la nature des constructions ;
- le parti architectural, les morphologies choisies, qui devront s'insérer avec les constructions existantes alentours, permettre des transitions dans les formes urbaines, la préservation du cadre paysager ;
- la typologie des logements prévus ;
- les enjeux environnementaux et de développement durable et notamment les économies d'énergie, les formes architecturales présentées et les éléments de cadre de vie (espaces privatifs extérieurs, espaces collectifs publics, cheminements, lien avec les autres quartiers, etc.) ;

CONSIDÉRANT que les critères d'appréciation des propositions d'aménagement :

- le respect des éléments de programme, de qualité architecturale et d'insertion urbaine du projet ;
- le prix proposé et les garanties financières de l'acquéreur ;

CONSIDÉRANT qu'à l'issue du délai laissé par la collectivité pour la remise des propositions d'aménagement, trois projets ont été remis à l'Agglo Pays d'Issoire début février 2019 par l'Ophis du Puy-de-Dôme, l'entreprise sociale de l'habitat Polygone, et Auvergne Habitat ;

CONSIDÉRANT qu'après analyse des propositions d'aménagement, le Bureau de l'Agglo Pays d'Issoire a proposé d'organiser des auditions afin de demander aux candidats d'affiner et de présenter leur projet. Les offres finales remises sont les suivantes :

- OPHIS du Puy-de-Dôme :
 - o proposition d'aménagement : réalisation de 28 logements individuels ;
 - o proposition financière : 40,00 € HT / m² ;
- Entreprise sociale de l'Habitat Polygone :
 - o proposition d'aménagement : réalisation d'un ensemble collectif de 26 appartements et de 16 logements individuels ;
 - o proposition financière : 75,50 € HT / m² ;
- Auvergne Habitat :
 - o proposition d'aménagement : réalisation d'un ensemble collectif de 39 appartements et de 13 logements individuels ;
 - o proposition financière : 75,00 € HT / m² ;

CONSIDÉRANT qu'après analyse des projets habitat présentés par chaque organisme, le Bureau a proposé de retenir le projet de la société Polygone, notamment au regard de la qualité architecturale et d'insertion urbaine de son projet d'aménagement sur ce site, et du coût d'acquisition proposé ;

CONSIDÉRANT qu'il est donc proposé aux membres du Conseil communautaire de retenir le dossier remis par Polygone, annexé à la présente délibération, qui est une offre répondant aux objectifs fixés par le cahier des charges tant en termes d'aménagement que de proposition financière ;

CONSIDÉRANT qu'à l'issue du choix de la proposition d'aménagement retenue, il conviendra de réaliser les démarches nécessaires à la vente de l'emprise foncière nécessaires à la réalisation du projet, et qu'à ce titre, il sera proposé au prochain conseil de conclure une promesse de vente avec l'entreprise sociale de l'habitat Polygone ;

CONSIDÉRANT que, conformément au document d'arpentage, le foncier à céder à la société Polygone est composé de la parcelle cadastrée AO 302 B pour une superficie de 7 681 m² ;

CONSIDÉRANT que, conformément à la proposition financière du candidat d'acquisition d'une superficie de 7 681 m² au prix global de 580 000,00 € HT jointe en annexe, le prix de cession est fixé à 75,50 € HT le m², soit un total de 579 915,50 € HT, et que la cession est assujettie à la TVA au taux de 5,5 %, aussi s'applique une TVA de 31 895,35 €, soit un montant total de 611 810,85 € TTC ;

CONSIDÉRANT qu'il est précisé que ce projet devra être achevé dans un délai de trois ans à compter de la délivrance du permis de construire ;

CONSIDÉRANT que, si les conditions du cahier des charges de la cession ne sont pas respectées, et à défaut pour l'Agglo Pays d'Issoire d'accorder une éventuelle nouvelle prolongation ou dérogation aux conditions, la résolution de la vente sera prononcée de plein droit à la diligence et au profit de l'Agglo Pays d'Issoire ;

Les membres du conseil communautaire, ouï l'exposé de Monsieur le Rapporteur et après en avoir délibéré, décident à l'unanimité :

- d'approuver le choix du projet de cession de la parcelle cadastrée AO 302 B sur le site du Peix à la société Polygone, en vue de la réalisation d'un projet d'habitat, aux conditions ci-dessus exposées ;
- de valider le principe de la cession à la société Polygone de la parcelle cadastrée section AO numéro 302 B d'une surface de 7 681 m² à un prix de 75,50 € le m², soit un montant total de 579 915,50 € HT, soit 611 810,85 € TTC dont un montant de TVA de 31 895,35 € ;
- d'autoriser Monsieur le Président à effectuer toutes les démarches nécessaires et à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme :

Le Président,

Jean-Paul BACQUET



Publié et certifié exécutoire

Issoire, le 12/07/2019

Transmis à la Sous-Préfecture d'Issoire le 12/07/2019