

DEPARTEMENT DES
ALPES MARITIMES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

CANTON DE BAR SUR LOUP

N° 8453

NOMBRE

de conseillers en exercice

33

de présents

22

de votants

31

OBJET

**SPL SOPHIA - Contrat de Prestations
Intégrées (CPI) - Acquisitions foncières
secteurs Bourrelles et Peidessalle -
Cession de terrains communaux -
Garantie d'emprunt**

VOTES

Pour	24	
Contre		
Abstention	7	SAVORNIN R., VIVARELLI P., KAÇA A. (DAL MORO C.), FERNANDEZ P. HOSKIN MP. (CHARLOT- VALDIEU C.)

L'an deux mil quinze, le vingt-cinq juin, le Conseil Municipal de la Commune de Valbonne étant rassemblé en séance ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de :

Monsieur DAUNIS Marc, Sénateur-Maire

Étaient présents : DAUNIS Marc, ETORE Christophe, BONNEAU Martine, SAVORNIN Richard, PEACOCK Valérie, DERONT-BOURDIN Gautier, LANCHARRO Marie-José, BARADEL André-Daniel, MEULIEN Jean-Paul, KHALDI Philippe, VIVARELLI Philippe, BORIES Camille, SIMON Eric, DEBORDE Élisabeth, SANTOS Xavier, ROUGELIN Alexandra, SELOSSE Sandrine, DALMAS Fabien, DENISE Charlène, KAÇA Afrim, FERNANDEZ Patrick, HOSKIN Marie-Pierre.

Procurations : VIGNOLO Béatrice à ETORE Christophe, MARZINIAK Yannick à PEACOCK Valérie, LASSOUED Bouchra à DERONT-BOURDIN Gautier, BOSSARD Frédéric à LANCHARRO Marie-José, BENTRAD Samira à BARADEL André-Daniel, VALENTI Anaïs à BONNEAU Martine, FOISSAC Elodie à DENISE Charlène, CHARLOT-VALDIEU Catherine à HOSKIN Marie-Pierre, DAL MORO Christian à KAÇA Afrim.

Absentes : MEBAREK Yamina et SANTINI-PEBEYRE Isabelle.

Madame DENISE Charlène est désignée secrétaire de séance.

Par délibération n° 8274 du 26 juin 2014, le Conseil Municipal de la commune de Valbonne a souhaité confier à la SPL SOPHIA, une mission d'opérateur, non exclusif, de la politique foncière et patrimoniale active et dynamique qu'elle a définie pour favoriser la qualité de vie, le développement durable, équilibré et harmonieux de la Commune notamment en protégeant près des 2/3 du territoire communal en espaces naturels ou agricoles. Dans cet esprit et objectif, elle a souhaité mettre en œuvre une gestion foncière et patrimoniale optimisée.

Cette politique foncière et patrimoniale est définie en considération de la volonté de la Commune de favoriser une offre immobilière résidentielle et tertiaire innovante composée de programmes multifonctionnels adaptés aux besoins réels du territoire en vue de l'accueil de nouveaux habitants et de l'implantation d'activités nouvelles ou émergentes.

En application de cette convention cadre signée le 1er août 2014 et notifiée à la SPL SOPHIA le 19 août 2014, la SPL SOPHIA a été chargée par la Commune de réaliser pour son compte, un ensemble d'actions et d'opérations entrant dans le champ de la politique foncière et patrimoniale qu'elle a définie, notamment en vue de favoriser un habitat durable au regard notamment du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ainsi que le développement urbain et économique sur le territoire de la Commune.

Le premier axe de développement identifié à l'annexe 1 de la Convention cadre du 1er août 2014 porte sur la poursuite et le renforcement d'une politique volontariste de l'habitat durable et solidaire. Il s'agit de mettre en œuvre une démarche générale consistant à :

- créer du logement pour actifs, jeunes et seniors (en maîtrisant les résidences secondaires),
- développer une accession maîtrisée et innovante à la propriété,
- offrir un logement durable : Haute Qualité Environnementale, Bâtiments Durables Méditerranéens, Eco quartier, maisons inter générations, auto construction...
- proposer des formes différenciées d'habitat adaptées aux aspirations et capacités de la population,
- maintenir un seuil minimum de 25% de logements sociaux en faveur de la mixité sociale, privilégier PLUS et PLAI en lien avec le PLH et l'observatoire de la demande sur la Commune.

La mise en œuvre des actions consistera à créer une nouvelle dynamique autour des projets à engager dans le cadre d'une action concertée avec les acteurs et la participation des habitants sous l'impulsion de la Commune.

Les projets susceptibles d'être engagés dans ce cadre concernent selon l'ordre de priorité établi par la Commune : le projet à Peidessalle « Les trois petits cochons », le projet de logements des Bourrelles et les terrains Air France.

.../...

Une note préliminaire relative à l'opération des Bourrelles, rédigée par la SPL SOPHIA en application de l'article 3 de la convention cadre, a été transmise à la Commune le 2 octobre 2014.

En application de la délibération n° 8344 du Conseil Municipal du 18 décembre 2014 et du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA du 1er décembre 2014, un contrat de prestations intégrées a été conclu visant à la mise au point des études, à la conduite des procédures administratives et à la définition des modalités de mise en œuvre du projet d'aménagement des « Bourrelles », au nom et pour le compte de la Commune.

Ce contrat a été signé le 22 janvier 2015, transmis au Représentant de l'Etat le 23 janvier 2015 et notifié à la SPL SOPHIA le 26 janvier 2015.

Le secteur des Bourrelles/Macarons situé au nord-est de Valbonne Sophia Antipolis, en lisière de la technopole, représente un enjeu important dans les grands axes de développement futur de la Commune en matière d'offre de logements appropriés aux besoins et aux moyens des actifs locaux et de développement durable.

Ce site a été identifié dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, répertorié en tant que « secteur à enjeu » au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) ainsi qu'au Programme Local de l'Habitat de la CASA.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvé en 2006 prévoit dans ses grandes orientations de diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale au sein des quartiers et a classé le terrain en zone à urbaniser (1AUB). Ce terrain bénéficie aujourd'hui d'une première partie de piste de défense contre l'incendie DFCI (réalisée en 2009) et de l'extension du réseau de distribution en eau potable effectuée en 2010 pour le lycée Simone Veil et de la réalisation des travaux qui ont mené au doublement de la capacité de la station d'épuration des Bouillides en 2011.

Dans la droite ligne des résolutions ci-dessus, une servitude de mixité sociale a également été instaurée à hauteur de 30% du nombre et de la surface des logements à construire contribuant ainsi à l'atteinte des engagements pris par la Commune dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Par délibération n° 8050 du 17 juin 2013, le Conseil Municipal approuvait la charte nationale Eco Quartier, décidait du lancement de la demande de labellisation d'écoquartiers pour l'opération des Bourrelles et inscrivait les vingt engagements de la charte dans les obligations liées à la réalisation de l'opération des Bourrelles.

L'aménagement et le programme de logements à développer sur le secteur des Bourrelles s'inscrit dans la labellisation Eco quartier ainsi que sur la reconnaissance du niveau « Or » de la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM). Un intérêt particulier est donc porté sur la performance énergétique, la prise en considération des modes de déplacement doux, l'intégration de l'opération dans son environnement à la fois naturel (règle de hauteur) et urbain (connexion avec les commerces existants, le lycée, la cité artisanale...) ainsi que sur la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle.

Dans la continuité du Règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêts (AMI) des Bourrelles, le programme de logements a été défini par la Commune à 240 logements dont 30% de logements locatifs sociaux en respectant 70% en accession maîtrisée et 10 logements en auto-construction. Ainsi, la négociation s'est poursuivie avec les deux groupements pour une restitution de leurs offres actualisées sur la base du programme arrêté, le 1er juin 2015 et une soutenance devant le « Groupe AMI Bourrelles » le 6 juin 2015.

Dans le prolongement de la démarche de co-construction conduite par la Commune, une concertation préalable fixant les objectifs poursuivis et ses modalités a été ouverte par arrêté du Maire n° A 5456 en date du 22 mai 2015, en application de l'article L.300-2 I, 3° du Code de l'urbanisme disposant que font « l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat. ». L'article R 300-1 du Code de l'urbanisme vise en particulier « la réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée d'une commune d'un montant supérieur à 1 900 000 euros et conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants. »

Cette concertation préalable s'est déroulée du 26 mai 2015 au 18 juin 2015 et le bilan de la concertation a été dressé par Monsieur le Sénateur-Maire, par arrêté du 19 juin 2015.

Afin de poursuivre ce projet, la Commune a demandé à la SPL SOPHIA de procéder d'ores et déjà à l'acquisition de l'ensemble des terrains communaux sis aux Bourrelles consistant en l'assiette foncière du projet défini sur le plan annexé au contrat de prestations intégrées pour des acquisitions foncières d'opportunité relatives aux projets de logements des Bourrelles et de Peidessalle, ci-joint.

En effet, en application de la convention cadre ci-dessus rappelée et par délibération n° 8343 du Conseil Municipal de la Commune de Valbonne du 18 décembre 2014 et du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA du 1er décembre 2014, un contrat de prestations intégrées a été conclu ayant pour objet la définition et le lancement d'une opération expérimentale de logements comprenant une partie évolutive dans le secteur de Peidessalle, dénommée « Les trois petits cochons ». Ce contrat de prestations intégrées a été signé le 22 janvier 2015, transmis au Représentant de l'Etat le 23 janvier 2015 et notifié par la commune de Valbonne à la SPL SOPHIA le 26 janvier 2015.

Ce projet dont les lignes essentielles ont été définies par la Commune, porte sur la réalisation d'un ensemble de 90 logements environ. La Commune souhaite inscrire ce projet dans une démarche innovante destinée à accueillir des familles aux revenus modestes qui pourraient accéder à la propriété dans des logements individuels et semi-collectifs et dont les surfaces et/ou l'organisation spatiale pourraient évoluer en fonction de leurs besoins.

Afin également de poursuivre ce projet, la Commune a demandé à la SPL SOPHIA de procéder d'ores et déjà à l'acquisition du terrain communal sis à Peidessalle consistant en l'assiette foncière du projet de logements défini sur le plan ci-annexé, et ce avant le contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement à intervenir.

Par conséquent, le présent contrat de prestations intégrées pour des acquisitions foncières d'opportunités relatives aux projets de logements aux Bourrelles et à Peidessalle, qui est soumis à l'approbation du Conseil Municipal et qui sera soumis à celle du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA dans sa séance du 6 juillet 2015, a pour objet de fixer les modalités de la mission d'acquisition à effectuer par la SPL SOPHIA.

Il est également proposé au Conseil de céder les parcelles communales suivantes à la SPL SOPHIA :

- Pour le projet de logements sis aux Bourrelles :
 - Terrain cadastré section BW n° 387 d'une superficie de 52 852 m²,
 - Terrain cadastré section BW n° 140 d'une superficie de 3 130 m²,
 - Terrain cadastré section BW n° 448 d'une superficie de 2 000 m²,
 - Terrain cadastré section BW n° 167 d'une superficie de 5 434 m²,
 - Terrain cadastré section BW n° 136 d'une superficie de 1 964 m²

Soit une superficie totale de 65 380 m² au prix de 5 640 000 euros HT, conformément à l'estimation de France Domaine en date du 26 février 2015.

La cession interviendra au prix fixé ci-avant, aux conditions usuelles en pareille matière et aux conditions particulières le cas échéant prévues par la convention d'opportunités foncières ci-jointe. Le transfert de propriété et de la garde des terrains sont reportés à la signature d'un acte authentique. Le prix sera payé à la signature de l'acte authentique.

Ces terrains ont vocation à être vendus ou construits et feront l'objet d'un traité d'aménagement pour une opération de construction.

- Pour le projet de logements sis à Peidessalle :
 - Terrain cadastré section BX n° 2 d'une superficie de 3 021 m²,
 - Terrain cadastré section BX n° 583 d'une superficie de 19 000 m²,
 - Terrain cadastré section BX n° 3 (contenance : 1 949 m²), BX n° 4 (contenance : 1 504 m²), BX n° 5 (contenance : 2 923 m²) pour une superficie de 6 376 m²,
 - Terrain cadastré section BX n° 7 d'une superficie de 3 064 m²,
 - Terrain cadastré section BX n° 319 d'une superficie de 12 184 m²

Soit une superficie totale de 43 645 m² au prix de 3 547 000 euros HT, conformément à l'estimation de France Domaine en date du 27 mars 2015.

La cession interviendra aux prix et conditions usuelles en pareille matière et aux conditions particulières prévues par la présente Convention.

Le transfert de propriété et de la garde des terrains sont reportés à la signature d'un acte authentique. Le prix sera payé à la signature de l'acte authentique.

Ces terrains ont vocation à être vendus ou construits et feront l'objet d'un traité d'aménagement pour une opération de construction.

La SPL SOPHIA devant réaliser dans ce cadre un premier financement à hauteur de :

- Pour le projet des Bourrelles : 6 200 000 euros afin de couvrir les frais d'acquisition des terrains communaux et la réalisation de la piste périmétrale, la Commune accepte, au regard du projet de réalisation de logements sociaux, d'accorder sa garantie à hauteur de 50% maximum du montant de l'emprunt, et dans les limites fixées par les articles L.2252-1, L.2252-2, et D.1511-30 à D.1511-35 du CGCT.

A l'issue d'une consultation réalisée le 22 mai 2015 auprès de 9 établissements bancaires ainsi que de la Caisse des Dépôts, la SPL SOPHIA propose de retenir l'offre d' ARKEA BANQUE ENTREPRISES ET INSTITUTIONNELS Filiale de Crédit Mutuel Arkéa Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 530 000 000.00 euros, banque et courtage d'assurances (N° ORIAS :07026594), RCS BREST 378 398 911 – TVA : FR 223 783 98 911,

dont le siège social est : allée Louis Lichou 29480 Le Relecq Kerhuon, la banque subordonnant son concours à la condition que la Commune de Valbonne accorde sa garantie à hauteur de 50% de l'emprunt contracté.

Les caractéristiques du prêt consenti par ARKEA BANQUE ENTREPRISES ET INSTITUTIONNELS Filiale de Crédit Mutuel Arkéa pour le projet précité, sont les suivantes :

- durée : 2 ans,
- base de calcul : exacte / 360
- amortissement in fine
- périodicité trimestrielle (intérêts)
- versement des fonds sous 3 mois maximum
- taux : euribor 3 mois + 0.98%
- commission d'engagement : 0,10% du montant de l'emprunt
- remboursement anticipé possible à chaque date d'échéance sans indemnité (préavis d'1 mois)
- ouverture d'un compte et gestion des flux de l'opération.

.../...

- Pour le projet de Peidessalle : 4 200 000 euros afin de couvrir les frais d'acquisition des terrains communaux et frais inhérents, la Commune accepte d'accorder sa garantie à hauteur de 50% maximum du montant de l'emprunt et dans les limites fixées par les articles L.2252-1, L.2252-2, et D.1511-30 à D.1511-35 du CGCT.

La SPL SOPHIA propose de retenir l'offre d' ARKEA BANQUE ENTREPRISES ET INSTITUTIONNELS Filiale de Crédit Mutuel Arkéa Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 530 000 000.00 euros, banque et courtage d'assurances (N° ORIAS :07026594), RCS BREST 378 398 911 – TVA : FR 223 783 98 911, dont le siège social est : allée Louis Lichou 29480 Le Relecq Kerhuon, la banque subordonnant son concours à la condition que la commune de Valbonne accorde sa garantie à hauteur de 50% de l'emprunt contracté.

Les caractéristiques du prêt consenti par ARKEA BANQUE ENTREPRISES ET INSTITUTIONNELS Filiale de Crédit Mutuel Arkéa pour le projet précité, sont les suivantes :

- durée : 5 ans,
- base de calcul : exacte / 360
- amortissement in fine
- périodicité trimestrielle (intérêts)
- versement des fonds sous 3 mois maximum
- taux : euribor 3 mois + 1.30%
- commission d'engagement : 0,10% du montant de l'emprunt
- remboursement anticipé possible à chaque date d'échéance sans indemnité (préavis d'1 mois)
- ouverture d'un compte et gestion des flux de l'opération.

Dans le cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la commune de Valbonne s'engage à en effectuer le paiement en ses lieux et place, sur simple demande du prêteur adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

La commune de Valbonne s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Le projet de convention ci-joint prévoit qu'à son expiration, trois cas de figure sont envisageables :

- une concession d'aménagement est conclue entre la Commune et la SPL SOPHIA : les terrains sont repris dans le bilan de la concession de la Commune. Si la totalité des parcelles communales acquises par la SPL SOPHIA n'était pas nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement et par conséquent non commercialisée, les terrains restants sont repris en fin d'opération par la Commune à la valeur de leur prix de revient ;
- une concession est conclue entre la Commune et un aménageur qui n'est pas la SPL SOPHIA : les terrains sont nécessairement rachetés par l'aménageur auprès de la SPL à leur prix de revient ;
- une concession n'est pas conclue : les terrains sont nécessairement rachetés par la Commune auprès de la SPL à leur prix de revient.

Les recettes correspondantes seront inscrites au chapitre 24 fonction 01;

Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, le Conseil :

- **APPROUVE** le contrat de prestations intégrées pour des acquisitions foncières d'opportunité relatives aux projets de logements des Bourrelles et de Peidessalle ci-joint ;
- **DESIGNE** Madame Martine BONNEAU, Adjointe au Maire à l'Aménagement Durable, aux Travaux et à l'Habitat, comme représentant la Commune audit Contrat de prestations intégrées et de l'**AUTORISER** à le signer ainsi que tout document nécessaire à son exécution ;
- **CEDE** le terrain communal sis aux Bourrelles dont les parcelles sont ci-dessus énumérées à la SPL SOPHIA au prix de 5 640 000 euros HT aux conditions ci-dessus précisées ;
- **CEDE** le terrain communal sis à Peidessalle dont les parcelles sont ci-dessus énumérées à la SPL SOPHIA au prix de 3 547 000 euros HT aux conditions ci-dessus précisées ;
- **AUTORISE** Madame Martine BONNEAU Adjointe au Maire à l'Aménagement Durable, aux Travaux et à l'Habitat, à signer les actes de cession des terrains communaux et tout document se rapportant à ces cessions ;
- **AUTORISE** la souscription des emprunts aux caractéristiques définies supra par la SPL SOPHIA auprès d'ARKEA BANQUE ENTREPRISES ET INSTITUTIONNELS Filiale de Crédit Mutuel Arkéa, et **ACCORDER** la garantie d'emprunt de la Commune à hauteur de 50% maximum pour l'opération des Bourrelles et 50% maximum pour l'opération de Peidessalle, dans les limites fixées par les articles L2252-1, L2252-2, et D1511-30 à D1511-35 du CGCT ;
- **DESIGNE** Monsieur Richard SAVORNIN, Adjoint au Maire délégué aux Finances, à la Technopole et aux Services Publics Délégués, comme représentant la Commune pour signer les garanties d'emprunt liées au contrats de prêt des projets Bourrelles et Peidessalle, qui seront établis entre ARKEA BANQUE ENTREPRISES ET INSTITUTIONNELS Filiale de Crédit Mutuel Arkéa et l'emprunteur la SPL SOPHIA .

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

Le Sénateur-Maire certifie que le compte rendu de la séance du Conseil Municipal a été affiché à la porte de la Mairie le 29 juin 2015 et que la convocation du Conseil a été faite le 19 juin 2015. La présente délibération a été affichée le 6 juillet 2015 et sera notifiée.

Valbonne Sophia Antipolis, le 6 juillet 2015

Le Sénateur-Maire,