

**DEPARTEMENT DES
ALPES MARITIMES**

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

CANTON DE BAR SUR LOUP

N° 8479

NOMBRE

de conseillers en exercice

33

de présents

22

de votants

32

L'an deux mil quinze, le vingt-quatre septembre, 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, DERONT-BOURDIN Gautier, LASSOUED Bouchra, 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, CHARLOT VALDIEU Catherine, FERNANDEZ Patrick, DAL MORO Christian, MEBAREK Yamina.

Procurations : VIGNOLO Betty à DAUNIS Marc; PEACOCK Valérie à DERONT-BOURDIN Gautier, LANCHARRO Marie-José à LASSOUED Bouchra, MARZINIAK Yannick à SANTOS Xavier, BOSSARD Frédéric à ETORE Christophe, BENTRAD Samira à BORIES Camille, VALENTI Anaïs à SAVORNIN Richard, FOISSAC Elodie à KHALDI Philippe, KAÇA Afrim à DAL MORO Christian, HOSKIN Marie-Pierre à CHARLOT VALDIEU Catherine.

Absent : MILLET Jacques.

Madame DENISE Charlène est désignée secrétaire de séance.

OBJET

**Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)
des Bourrelles - Choix de l'équipe
lauréate - Cession de terrains
communaux**

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 et 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 ont prévu dans leurs grandes orientations de diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale au sein des quartiers. Ce secteur classé en zone à urbaniser (IAUb) dispose aujourd'hui d'une première partie de piste de défense contre l'incendie DFCI réalisée en 2009. Il bénéficie également 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.

VOTES

Pour	24	
Contre		
Abstention	8	SAVORNIN R. VIVARELLI P. CHARLOT VALDIEU C. (HOSKIN MP.) FERNANDEZ P. DAL MORO C. (KAÇA A) MEBAREK Y.

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.

Le projet des Bourrelles a fait l'objet du lancement par la Commune en octobre 2011 d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) dans le but de sélectionner un groupement de professionnels pluridisciplinaire apte à répondre aux exigences de la Collectivité.

L'approche novatrice du déroulement de cette consultation a résidé dans l'organisation d'une forme de concertation continue. En effet, les quatre équipes, invitées à remettre un dossier complet d'offre en seconde phase, ont été accompagnées par un comité technique ad hoc, à l'occasion des différents points d'étape leur permettant de préciser leur projet et de le faire évoluer dans un dialogue avec la Commune.

.../...

Parallèlement, un Comité Consultatif créé par délibération n° 7703 du Conseil Municipal du 14 octobre 2011 complétée par la délibération n° 7721 du 9 décembre 2011, composé d'élus, de riverains et d'associations diverses a été constitué afin de recueillir leur avis aux différents stades d'élaboration du projet.

Par délibération n° 7850 du Conseil Municipal du 22 juin 2012, il a été présenté un état d'avancement de l'AMI et pris acte de la poursuite de la démarche avec les deux groupements restant en concurrence.

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'éco-quartier 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.

Par courrier du 22 mai 2015, les deux équipes restant en concurrence étaient invitées à remettre leur offre sur la base de l'AMI et d'un programme arrêté par la Commune à 240 logements dont 30% de logements locatifs sociaux en respectant 70% en accession maîtrisée et 10 logements en auto-construction, avant le 1^{er} juin 2015, en vue de la soutenance de leur projet devant le « Groupe AMI Bourrelles » dans sa séance du 6 juin 2015.

L'offre devait intégrer l'estimation de France Domaine des terrains et la réalisation d'équipements publics induits dont une passerelle au-dessus de la route départementale, en vue de créer une continuité naturelle, un tourne à gauche depuis la route départementale ainsi qu'une piste périmétrale. L'intérêt particulier de la Commune sur la reconnaissance niveau « Or » de la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM) a été rappelé aux deux équipes.

Suite à la séance du 6 juin 2015 et par courrier du 15 juin 2015, les deux équipes ont été invitées à apporter les réponses aux questions qui avaient été formulées, en vue d'une réunion conclusive devant le Groupe AMI Bourrelles le 26 juin 2015.

A l'issue de cette réunion, le groupe ad hoc a proposé de retenir le projet présenté par l'équipe pluridisciplinaire constitué par la société Immobilière Méditerranée, Sacicap Aipal, FDI Promotion, M. Jean-Paul Gomis, SUDETEC, OASIIS, SETEF, ICE, TEP2E, STOA, SOL ESSAIS.

L'offre de l'équipe pluridisciplinaire constituée par la société Immobilière Méditerranée, Sacicap Aipal, FDI Promotion, M. Jean-Paul Gomis, SUDETEC, OASIIS, SETEF, ICE, TEP2E, STOA, SOL ESSAIS présente les caractéristiques suivantes :

- Acquisition du terrain d'assiette nécessaire au programme à hauteur de 5 985 000 euros HT ;
- Réalisation de 240 logements dont :
 - o 75 Logements Locatifs Sociaux
 - o 64 logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA)
 - o 101 logements en accession à prix maîtrisé ;
- Réalisation de 10 lots à bâtir ;
- Réalisation de 543 places (dont 15 places de covoiturage) de stationnement en sous-sol ;
- Intégration des démarches de performance énergétique (niveau « OR » Bâtiments Durables Méditerranéens, BEPOS) des bâtiments et de labellisation Eco-Quartier ;
- Clause anti-spéculative d'une durée de 15 ans ;
- Participation au coût des équipements publics dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à hauteur de :
 - o 100% de la piste périmétrale estimée à 212 000€ HT (y compris maîtrise d'œuvre) soit 212 000€ HT, TVA en sus ;
 - o 100% de l'accès à la route départementale par « tourne à gauche » estimée à 212 000€ HT (y compris maîtrise d'œuvre) soit 212 000€ HT, TVA en sus ;
 - o 70% de la passerelle estimée à 477 000€ HT (y compris maîtrise d'œuvre) soit 333 900€ HT, TVA en sus ;
- A l'issue de l'appel d'offre, rétrocession de 50% de la marge excédentaire en cas de coût des travaux de construction du programme de logements inférieur aux estimations par rapport à une marge brute annoncée à 6% pour le PSLA et à 7% du chiffre d'affaires TTC pour l'accession maîtrisée.

Les critères qui ont été analysés par le « Groupe AMI Bourrelles » montrent que le projet de l'équipe pluridisciplinaire respecte la démarche communale de labellisation Eco-Quartier, les démarches de performance énergétique (BDM, Bepos, HQE), le Règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Bourrelles et propose un prix de cession des logements plus attractif.

L'opérateur s'engage dans ce cadre à prendre en charge le montant du coût des équipements publics comme indiqué ci-dessus. La Commune participera au coût de l'équipement public de la passerelle à hauteur de 30% de 477 000 € soit 143 100 € HT.

.../...

L'offre foncière porte sur les parcelles communales situées route de Biot lieudit « Les 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 5 985 000 euros HT.

Vu les engagements pris par l'équipe pluridisciplinaire représentée par la société Immobilière Méditerranée du 22 juillet 2015 (tableau synthétique et ses pièces annexes) et les compléments apportés par lettre du 29 juillet 2015 ;

Vu les dispositions de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'avis de France Domaine du 26 février 2015 ;

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

- **RETIENT** l'offre de l'équipe pluridisciplinaire constituée par la société Immobilière Méditerranée, Sacicap Aipal, FDI Promotion, M. Jean-Paul Gomis, SUDETEC, OASIIS, SETEF, ICE, TEP2E, STOA, SOL ESSAIS et représentée par la société Immobilière Méditerranée, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 9 104 730€ - RCS Marseille 415 750 868- Siret 415 750 868 00085- Code APE 6820A dont le siège social est 141/145 avenue du Prado bât B 4^{ème} étage 13008 Marseille, selon les caractéristiques rappelées supra ;
- **CEDE** les parcelles de terrain ci-dessus désignées au prix de 5 985 000 euros HT ;
- **AUTORISE** Monsieur le Sénateur-Maire ou son représentant à signer la promesse de vente, ainsi que l'acte authentique à intervenir et tout document nécessaire.

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 28 septembre 2015 et que la convocation du Conseil a été faite le 18 septembre 2015. La présente délibération a été affichée le 02 octobre 2015 et sera notifiée.

Valbonne Sophia Antipolis, le 02 octobre 2015

Le Sénateur-Maire,