

N° 055/03/2017

REQUALIFICATION DE L'ANCIEN SITE DE LA CAPUCINIÈRE – DECISION D'ATTRIBUTION DU TERRAIN DESTINÉ À L'ACCUEIL D'UNE RÉSIDENCE ADAPTÉE AUX SENIORS

EXPOSE

La Ville d'Obernai a engagé en Janvier 2017 un appel à projet auprès d'opérateurs immobiliers, en vue de la **cession d'une emprise foncière d'environ 28 ares détachée du site de la Capucinière**. Cette emprise sera destinée à accueillir une résidence d'habitation adaptée aux besoins des seniors et développant sur une surface de plancher de 3 000 M² environ.

A l'appui des candidatures réceptionnées, le Conseil Municipal a, dans sa séance du 13 Février 2017, admis les **3 promoteurs régionaux** suivants à déposer une offre :

- **ALTEXIA**, 20 avenue du Neuhof, 67100 STRASBOURG,
- **PIERRES ET TERRITOIRES DE FRANCE**, 11 rue du Marais Vert, 67084 STRASBOURG Cedex,
- **BARTHOLDI GROUPE**, 15 rue de la Haye, 67300 SCHILTIGHEIM, en association pour parts égales avec AVANT-GARDE PROMOTION, 8 rue Mengès, 67000 STRASBOURG ;

L'admission des candidats par l'assemblée délibérante a toutefois été assortie de **réserves** visant à améliorer la consistance des offres finales des candidats.

Ainsi :

- pour les 3 candidats :

Les offres de projet déposées devront justifier en détail de l'adaptation des logements aux besoins spécifiques de résidents seniors : fonctionnalité et commodité d'usage du logement et des espaces communs, accessibilité PMR, équipements techniques facilitant et sécurisant les actes de la vie quotidienne, possibilités d'intégration de solutions de suivi à distance et de services connectés, etc

- en ce qui concerne la candidature présentée par PIERRES ET TERRITOIRES :
L'offre de prix d'achat a été jugée insuffisante et devra être revue en respectant la fourchette de prix définie par la collectivité ;

En cas de surcoût sur les fouilles archéologiques, les frais supplémentaires seront supportés pour moitié entre la ville et l'acquéreur, sans plafond de participation ; Le prix de sortie envisagé pour la cession des garages n'était pas compatible avec les valeurs des transactions de ce type constatées à Obernai et ferait ainsi obstacle à leur commercialisation auprès des riverains du quartier.

Le projet technique devra être optimisé.

- en ce qui concerne la candidature présentée par BARTHOLDI et AVANT-GARDE :
L'hypothèse d'occupation de l'ancienne chapelle devra être revue en tenant compte de l'attractivité très limitée de la rue des Capucins en matière d'activités commerciales. Une requalification, en lien avec la résidence « seniors », sera privilégiée.

Par courrier du 16 Mars 2017, le promoteur **Pierres et Territoires de France**, représenté par Christophe GLOCK, informait la collectivité de **sa renonciation** à poursuivre la procédure, estimant ne pas être en mesure d'intégrer les évolutions sollicitées par la collectivité.

Les 2 opérateurs restant en lice ont remis leur offre de projet dans les conditions et formes requises le 28 Avril 2017.

Les commissions réunies du Conseil Municipal, dans leur séance du 30 Mai 2017, ont pris connaissance des propositions techniques et financières des candidats et ont procédé, après débat, à leur classement. Ce jugement s'est adossé aux **critères d'appréciation généraux** définis au règlement de commercialisation :

- la cohérence de la proposition avec les engagements initiaux de l'opérateur (programme capacitaire, confort d'occupation de la résidence),
- le respect du plan d'aménagement et du règlement du plan local d'urbanisme,
- la qualité du projet au plan architectural et urbain,
- l'offre de prix d'acquisition du lot,
- les prix de vente pour les sorties d'opérations et les modalités de commercialisation.

Le rapport détaillé d'analyse des offres figure en annexe du présent document. Il évalue plus particulièrement le programme capacitaire des opérations, leur parti architectural, la conformité des projets aux orientations d'aménagement définies par la commune, le confort d'occupation des logements projetés et les conditions financières et juridiques de la cession.

Les membres de la commission ont déclaré à l'unanimité :

Projet lauréat :

ALTEXIA

Observations de la commission :

- L'organisation en bâtiment-cloître rappelle opportunément le passé du site et valorise l'image de « bien vivre ensemble », en écho avec la vocation de résidence seniors. L'architecture, tant dans sa volumétrie que dans ses matériaux, met en oeuvre des solutions traditionnelles, s'insérant bien dans le tissu ancien du faubourg médiéval. La commission a souligné que ce parti tient ainsi le mieux compte des contraintes patrimoniales pesant sur le projet (avis conforme ABF), facilitant ainsi l'obtention rapide du permis de construire.
- L'implantation du projet préserve les emprises publiques indispensables pour la réalisation par la collectivité d'un parking aérien d'environ 40 places. Les études de ce futur parking permettront de coordonner avec l'opérateur la délimitation définitive des emprises publiques et privées, sans remise en cause du parti architectural de l'opérateur.
- La résidence présente une répartition assez équilibrée des typologies de logements. La commission a relevé la qualité de conception des appartements bénéficiant d'une double-exposition, majoritairement bien ensoleillés et disposant tous de prolongements extérieurs privatifs généreux (jardins, loggias). La praticabilité des salles de bains devra toutefois être améliorée.
- L'offre du candidat prévoit la possibilité d'étendre le parking souterrain résidentiel, sous le futur parking public, augmentant ainsi sa capacité de 25% (107 places). Cette solution a été jugée intéressante, car permettant d'améliorer sensiblement la fonctionnalité de l'ouvrage privatif de stationnement et de prendre en compte plus durablement les besoins des riverains.
- L'offre financière du candidat répond aux attentes de la collectivité et les prix de sortie de l'opération demeurent maîtrisés.

Projet classé second :

BARTHOLDI & AVANT-GARDE

Observations de la commission :

- Le programme du candidat a été conçu pour former à la Capucinière un lieu intergénérationnel, animé en journée : création de la résidence seniors dans un esprit de maisons de faubourg accolées, ancienne chapelle transformée en crèche privée, mise à disposition de jardins partagés.
- Le projet se développe autour d'une placette de quartier, formant parvis de la chapelle. Ce parti urbain innovant a néanmoins soulevé des réserves importantes sur ses conséquences directes :
- le projet d'installation d'une 4ème structure d'accueil de la petite enfance sur la commune n'a pas été motivée par une analyse de besoins du territoire et d'incidences sur les structures existantes ;
- la capacité de stationnement publique est fortement diminuée par le projet et risque d'être absorbée par la fréquentation de la crèche ; l'organisation de la résidence seniors en « maisons de faubourg » forme un ensemble d'habitations compact, comportant des prolongements extérieurs de taille réduite et de nombreux vis-à-vis entre logements. L'opération comprend une majorité de petits logements, renforçant l'effet de densité.

- Enfin, en proposant un parti architectural contrastant fortement avec le tissu ancien, l'opérateur expose le projet à un risque de remise en cause fondamentale en phase de permis de construire, susceptible de retarder la concrétisation de la vente et la mise en chantier de l'opération.

LE CONSEIL MUNICIPAL

à l'unanimité,

(M. Martial FEURER n'a pas participé aux débats, ni au vote – art. L 2541-17 du CGCT),

VU la Loi N°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

VU la Loi N°95-127 du 8 janvier 1995 modifiée relative aux marchés publics et aux délégations de services publics et notamment son article 11 portant sur les modalités de cession d'immeubles et de droits réels immobiliers prononcées par les Collectivités Territoriales ;

VU la Loi MURCEF N°2001-1208 du 11 décembre 2001 et plus particulièrement son article 23 ;

VU la Loi N°2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux libertés et responsabilités locales ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L 2211-1, L 3211-14, L 3221-1 ;

VU le Code civil et notamment son article 537 ;

VU l'Arrêté Ministériel du 17 décembre 2001 modifiant l'Arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières prononcées par les collectivités et organismes publics ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 2121-29, L 2241-1, L 2541-12 alinéas 4 et 7 et L 2542-26 ;

VU l'avis N°2016/348/1172 du 9 décembre 2016 de France Domaine ;

VU la délibération du Conseil Municipal N°116/07/2016 du 19 décembre 2016 portant requalification de l'ancien site de la Capucinière et engagement de la commercialisation d'un terrain communal en vue d'y accueillir un programme de résidence « séniors » avec définition préalable des modalités générales de la cession ;

VU la délibération du Conseil Municipal N°006/01/2017 du 13 février 2017 portant sélection des candidats admis à déposer une offre de projet pour la requalification de l'ancien site de la Capucinière ;

CONSIDERANT la rétractation de la Société Pierres et Territoires (Groupe PROCIVIS ALSACE) en date du 16 mars 2017 ;

CONSIDERANT les offres de projet déposées par la Société ALTEXIA et le Groupement BARTHOLDI et AVANT-GARDE, répondant aux conditions définies dans le règlement de commercialisation ;

SUR AVIS des Commission Réunies en leur séance du 30 mai 2017,

SUR les exposés préalables résultant du rapport de présentation,

1° DECLARE

à l'appui du classement formulé par les commissions réunies du Conseil Municipal, la société **ALTEXIA**, sise 20 avenue du Neuhof, 67100 STRASBOURG, **lauréat de l'appel à projet** ;

2° SE PRONONCE

définitivement pour la cession au profit de la société **ALTEXIA**, sise 20 avenue du Neuhof, 67100 STRASBOURG et représentée par Monsieur Jean-Pierre COUPERMANT, ou de toute personne morale intervenant par substitution, du tènement foncier constitué par :

- une emprise d'environ 29 ares environ, extraite des parcelles cadastrées section 2 n° 1 (occupée par l'ancienne chapelle) et n°70 ;
- sur la partie restante des parcelles précédemment désignées, le volume en sous-sol (la partie en surface restant propriété de la commune) ;
- la parcelle section 1 n°55 (occupée par une maison d'habitation sise au 24, rue de Mars) d'une superficie de 1,37 ares ;

afin d'y réaliser, selon le projet remis par l'opérateur, une résidence seniors d'une surface de plancher d'environ 3000M² et comportant un parking résidentiel privatif d'environ 107 places organisées en sous-sol ;

3° DECIDE

au vu de l'avis du service des domaines N°2016/348/1172 du 9 décembre 2016, de fixer le prix de vente de l'ensemble immobilier concerné à **1 545 000 € net vendeur**, les frais de notaire étant à la charge de l'acquéreur ;

4° ACCEPTE

les conditions générales de vente comme suit :

- la signature de l'acte authentique interviendra dans le mois suivant l'obtention du permis de construire purgé du recours des tiers ;
- l'acquéreur procédera au versement d'un premier acompte de 70% à la signature de l'acte authentique, le paiement du solde interviendra six mois après la signature de l'acte authentique ;
- dans l'hypothèse d'un montant de fouilles archéologiques à charge de la collectivité excédant 200 000 € H.T, l'acquéreur supportera 50% du surcoût, qui viendront en augmentation du prix de vente ;

5° CHARGE

Monsieur le Maire de faire réaliser les procès-verbaux d'arpentage des parties cédées à l'appui du projet de permis de construire, ainsi que les diagnostics préalables à la vente des biens immobiliers et dont les frais seront à la charge de la collectivité publique ;

6° AUTORISE

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer l'acte translatif de propriété.