

Conseil de la métropole du 4 octobre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Date de convocation
18 septembre 2019

Conseillers en exercice
70

Président : M. François CUILLANDRE

Secrétaire de séance : M. Robert JESTIN

Le Conseil de Brest métropole s'est réuni le vendredi 4 octobre 2019 à 17 heures, sous la Présidence de M. François CUILLANDRE , Président.

ETAIENT PRESENTS :

M. F. CUILLANDRE , Président, Mme B. ABIVEN, M. Y. NEDELEC, M. M. GOURTAY, M. T. FAYRET, Mme T. QUIGUER, M. P. OGOR, M. F. GROSJEAN, M. E. GUELLEC, Mme F. BONNARD-LE FLOC'H, M Y. GUEVEL, Mme R. FAGOT OUKKACHE, Mme R. FILIPE, M. F. JACOB, Mme P. SALAUN-KERHORNOU, Mme I. MONTANARI, M. R. PICHON, Mme S. JESTIN, M. S. ROUDAUT , Vice-Présidents.

M. P. APPERE, Mme A. ARZUR, Mme C. BELLEC, Mme N. BERROU-GALLAUD, M. M. BERTHELOT, Mme C. BOTHUAN, Mme C. BRUBAN, Mme N. CHALINE, M. M. COATANEA, Mme N. COLLOVATI, M. D. FERELLOC, Mme M-L. GARNIER, Mme I. GUERIN, Mme P. HENAFF, M. R. HERVE, M. R. JESTIN, M P. KERBERENES, M. C. KERMAREC, M. Y-F. KERNEIS, Mme A. LAGADEC, M. R-J. LAURET, Mme D. LE CALVEZ , Mme J. LE GOIC-AUFFRET, Mme G. LE GUENNEC, Mme M. LE LEZ, Mme B. MALGORN, Mme C. MARGOGNE, Mme I. MAZELIN, Mme I. MELSCOET, M. E. MORUCCI, M. B. NICOLAS, M. F. PELLICANO, M C. PETITFRERE, M M. QUERE, Mme M-A. RIOT, M. B. RIOUAL, M. R. SALAMI, M. R. SARRABEZOLLES, M. B. SIFANTUS, M H. TRABELSI, Conseillers.

ABSENT(S) EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. D. CAP, M. A. GOURVIL, Vice-Présidents.

Mme G. ABILY, Mme S. BASTARD, Mme N. BATHANY, Mme K. BERNOLLIN-APPERE, M. Y. DU BUIT, M. P. GUEZENNEC, Mme B. HU, M. L. PERON, M. G. ROUE, Conseillers.

C 2019-10-209 AMENAGEMENT

Opération de renouvellement urbain. Ilot Mairie à Gouesnou - Concession d'aménagement. Désignation de l'aménageur, approbation du traité de concession et autorisation de signature.

Le rapporteur, M. Stéphane ROUDAUT
donne lecture du rapport suivant

AMENAGEMENT – Opération de renouvellement urbain. Ilot Mairie à Gouesnou - Concession d'aménagement. Désignation de l'aménageur, approbation du traité de concession et autorisation de signature.

EXPOSE DES MOTIFS

1. Le contexte du projet

Dans le cadre du PLU facteur 4, Brest métropole et ses communes promeuvent une démarche intégrée de renouvellement urbain qui vise à augmenter l'attractivité du territoire, en proposant des projets :

- croisant les enjeux des politiques de l'habitat, des déplacements, de l'économie, de l'emploi et de l'insertion,
- qui sont au service des habitants, dans le sens où ils permettent d'améliorer la métropole du quotidien (confortement des centralités, amélioration du cadre de vie, ...).

À Gouesnou, cette réflexion se traduit dans un îlot, dit Ilot Mairie, délimité par la place des Fusillés, et les rues de la Gare, du Gymnase et du Château d'eau, et qui a été identifié comme prioritaire. Cet îlot, à la localisation centrale, se caractérise par un tissu peu dense et hétérogène, occupé par des équipements publics de la commune de Gouesnou (Hôtel de Ville, médiathèque, salle de tennis, école), des constructions de nature et de qualités variables, comportant des logements, des commerces et des activités dont certaines sont désaffectées, et des terrains non bâtis.

La ville de Gouesnou a restructuré et étendu son Hôtel de Ville au sud-ouest de l'îlot et Brest Métropole Habitat (BMH) a réalisé un programme de logements conventionnés neufs au sud-est. L'école et la salle de tennis municipales, situées au nord de l'îlot, ne sont plus adaptées à leurs usages actuels.

Brest métropole et la ville de Gouesnou sont d'ores et déjà propriétaires de certaines parcelles dans l'îlot, et afin d'assurer le portage foncier en vue d'une intervention future, Brest métropole et l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) ont signé, le 17 janvier 2012, une convention opérationnelle d'action foncière.

2. Le projet de renouvellement urbain de l'Ilot Mairie à Gouesnou

L'enjeu de ce projet urbain est de renouveler l'image du secteur en vue de favoriser une amélioration de son attractivité résidentielle et économique.

La vocation de l'îlot Mairie et les enjeux induits :

- affirmer le rôle de l'îlot comme un secteur de centralité du centre-ville de Gouesnou,
- intégrer l'îlot dans son environnement urbain,
- améliorer le cadre de vie du centre-ville à travers l'aménagement des espaces publics, et favoriser la recomposition et l'intégration urbaine des équipements communaux.

Les objectifs du projet

- développer l'offre résidentielle en centre-ville de Gouesnou,
- favoriser et encourager l'attractivité du centre-ville en confortant les fonctions de centralité, économiques et résidentielles par la réalisation de nouveaux logements et la réalisation du groupe scolaire notamment,
- développer les cheminements doux au cœur de l'îlot et vers la Place des Fusillés.

Le parti d'aménagement propose de recomposer l'îlot :

- en ouvrant son cœur sur son environnement,
- en y créant des espaces publics partagés,
- en relocalisant l'école en partie ouest de l'îlot,
- en consacrant les autres terrains à la construction de programmes mixtes majoritairement dédiés à l'habitat.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'élaborer en 2014 un schéma d'aménagement proposant la réalisation d'environ 150 logements, en collectif et individuel, avec stationnement en sous-sol ou en rez-de-chaussée. Des locaux tertiaires pourront être également proposés en rez-de-chaussée.

Par ailleurs, la convention signée avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne stipule que le programme de l'opération devra respecter les critères suivants :

- 50 % au moins de logements à coût abordable, dont 30 % en locatif social et 20 % en accession à coût abordable,
- une densité minimale de 30 logements à l'hectare,
- la réalisation de constructions performantes énergétiquement.

La densité résidentielle à l'échelle de l'opération se conformera aux règles du document d'urbanisme en vigueur, et sera adaptée à cet îlot de centralité.

Les espaces publics s'organiseront autour d'une voie centrale à l'intérieur de l'îlot, desservant l'opération d'habitat d'une part et les équipements communaux d'autre part (groupe scolaire, médiathèque, Mairie...). Cette voie est structurante à l'échelle de l'îlot mais également en terme de maillage du centre-ville pour les modes doux. Deux voies de desserte secondaires permettent le bouclage des circulations et la desserte des îlots d'habitat.

Des ajustements pourront être envisagés dans le cadre des marchés de maîtrise d'œuvre menés par le concessionnaire et au regard du projet du groupe scolaire porté par la commune, notamment en terme de desserte piétonne depuis la rue de la Gare.

3. La concertation

Les enjeux et objectifs de cette opération ont été soumis à concertation conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme et selon les modalités définies par la délibération du Conseil de la métropole n° C 2017-06-111 du 30 juin 2017.

Par délibération n° C 2018-03-044, en date du 30 mars 2018, Brest métropole a tiré le bilan de cette concertation et autorisé à poursuivre la mise en œuvre du projet sur la base des objectifs et principes d'aménagement tels qu'ils ont été présentés dans le cadre de la concertation.

4. La désignation de l'aménageur

Le recours à la Société Publique Locale BMa

Afin de permettre la poursuite de l'opération, et après examen des solutions offertes pour conduire cette opération de renouvellement urbain, Brest métropole a décidé de la réaliser par le biais d'une concession d'aménagement sans transfert de risque à l'aménageur, au sens des articles R. 300-11-1 à R. 300-11-3 du Code de l'urbanisme.

Brest métropole a décidé de confier cette opération à la Société Publique Locale Brest métropole aménagement (BMa SPL).

La création de BMa SPL est issue de la volonté de ses actionnaires, Brest métropole et Ville de Brest, d'apporter une offre globale de qualité, de proximité et de rapidité pour la réalisation de projets d'aménagement et d'infrastructures, de transition et de performance énergétique, d'urbanisme, de mobilité et d'environnement, et de développement économique.

BMa SPL s'est notamment vue dotée d'un objet social incluant la réalisation, exclusivement pour le compte et sur le territoire de ses actionnaires, d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

L'article L. 2511-3 du Code de la commande publique écarte de son champ d'application les marchés publics attribués par un pouvoir adjudicateur lorsque celui-ci exerce sur son cocontractant un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services, que ce cocontractant réalise plus de 80 % de ses activités pour lui, et que la personne morale contrôlée ne comporte pas de participation directe de capitaux privés permettant une influence décisive.

Ces conditions étant remplies au cas présent, un contrat peut être conclu avec BMa SPL sans qu'il soit besoin de mettre en œuvre des formalités préalables de publicité et de mise en concurrence.

La procédure

Conformément à la lettre de consultation et ses annexes envoyées à BMa SPL le 3 juin 2019, une offre initiale a été remise le 26 juin 2019 à 12h00.

Une phase de négociation a ensuite été menée afin de clarifier et détailler les conditions administratives et financières proposées par le candidat.

Une nouvelle offre a été remise le 26 juillet 2019.

L'offre du candidat répond aux objectifs de Brest métropole et de la commune en terme de nombre et de produits logements et d'aménagement d'espaces publics de qualité. Par ailleurs, la coordination et l'interface directe avec l'opération du groupe scolaire portée par la commune est assurée. Le planning de l'opération est jugé adapté au regard de l'importance du projet et compatible avec les impératifs liés à l'opération du groupe scolaire.

Le projet de traité de concession précise les conditions d'exécution des missions de l'aménageur, le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement, d'un montant de 5 546 800 € TTC, ainsi que la durée de la concession, prévue sur 12 ans.

La participation financière de Brest métropole à la réalisation de cette opération s'établit à 2 435 057 € HT. Le projet de traité de concession prévoit, conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 II du Code de l'urbanisme, les modalités de cette participation financière ainsi que les modalités du contrôle de la collectivité sur la réalisation des travaux et équipements publics liés à la réalisation de l'opération.

Le programme des équipements publics de l'opération permet en outre à la commune de Gouesnou de bénéficier de divers équipements de desserte de ses équipements communaux (groupe scolaire, Mairie, médiathèque), dimensionnés en conséquence et ayant un intérêt direct pour elle.

La commune de Gouesnou souhaite donc participer à hauteur de 50 % du montant des travaux de la voie principale qui desservira les équipements communaux, ainsi que l'y autorise l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme.

Cette participation consistera en un apport en nature, sous forme de terrains apportés à l'opération, et en une participation financière.

Les conditions de cette participation feront l'objet d'une convention spécifique entre la collectivité concédante, la commune de Gouesnou et l'aménageur conformément à l'article L. 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Cette convention fera l'objet d'une délibération préalable de la commune de Gouesnou puis du Conseil de la métropole.

DÉLIBÉRATION

En conséquence,

- Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 300-5 et R. 300-11-1 et suivants,
- Vu la délibération du Conseil de la métropole du 30 juin 2017, approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la réalisation de l'opération d'aménagement de l'Ilot Mairie à Gouesnou,
- Vu la délibération du Conseil de la métropole du 30 mars 2018, approuvant le bilan de la concertation préalable à l'opération d'aménagement du même secteur,
- Vu le projet de traité de concession et ses annexes consultables au service des Assemblées pendant la préparation de l'instance,

Il est proposé au Conseil de la métropole, après avis des commissions compétentes :

- de retenir BMa, Société Publique Locale, dont le siège social est situé au 9 rue Duquesne à Brest, comme concessionnaire de l'opération d'aménagement Ilot Mairie à Gouesnou,
- d'approuver les termes du traité de concession d'aménagement de l'opération Ilot Mairie à Gouesnou, et le bilan prévisionnel, qui présente un prix de revient de l'opération s'élevant à la somme de 5 546 800 TTC,
- de fixer la participation de Brest métropole au bilan de l'opération à un montant de 2 435 057 € HT comme indiqué dans le contrat de concession,
- et d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer le traité de concession ainsi que l'ensemble des documents nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions et à accomplir les formalités y afférentes.

Avis commissions :

Avis de la COMMISSION AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE-TRANSTION
ENERGETIQUE-MOBILITE : FAVORABLE A L'UNANIMITE

Décision du Conseil de la métropole :

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

Abstention : J. LE GOIC-AUFFRET