

REPUBLIQUE FRANCAISE

=====

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE GAP**

Le vingt sept septembre deux mille dix neuf à 18h15,
Le Conseil Municipal de la Ville de Gap, s'est réuni en l'hémicycle de l'Hôtel de Ville, après convocation légale, sous la présidence de M. Roger DIDIER .

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 43 Présents à la séance : 38
DATE DE LA CONVOCATION	20/09/2019
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	04/10/2019

OBJET :

**Carré de l'Imprimerie - Choix de l'opérateur et du programme - Signature d'un
protocole d'accord et cessions immobilières**

Étaient présents :

M. Roger DIDIER , Mme Rolande LESBROS , M. François DAROUX , Mme Maryvonne GRENIER , Mme Bénédicte FEROTIN , M. Jean-Pierre MARTIN , Mme Catherine ASSO , M. Daniel GALLAND , Mme Françoise DUSSERRE , M. Maurice MARCHETTI , Mme Sarah PHILIP , M. Francis ZAMPA , Mme Raymonde EYNAUD , Mme Monique PARA , M. Claude BOUTRON , Mme Aïcha-Betty DEGRIL , M. Pierre PHILIP , Mme Véronique GREUSARD , Mme Chantal RAPIN , Mme Christiane BAR , M. Jean-Louis BROCHIER , M. Gil SILVESTRI , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUN , M. Jérôme MAZET , M. Stéphane ROUX , Mme Evelyne COLONNA , M. Jean-Michel MORA , M. Alexandre MOUGIN , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Ginette MOSTACHI , M. Joël REYNIER , Mme Isabelle DAVID , M. Guy BLANC , M. François-Olivier CHARTIER , M. Pierre-Yves LOMBARD , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Christophe PIERREL , Mme Vanessa PICARD

Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

Mme Martine BOUCHARDY procuration à Mme Véronique GREUSARD, M. Vincent MEDILI procuration à M. François DAROUX, M. Bruno PATRON procuration à M. Daniel GALLAND, Mme Elodie BRUTINEL LARDIER procuration à Mme Ginette MOSTACHI

Absent(s) :

Mme Elsa FERRERO

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUN, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

Depuis plusieurs années maintenant, la Ville de Gap travaille sur la requalification urbaine de son centre ancien.

Ce travail plus spécialement axé sur le projet du “Carré de l'imprimerie” vise à la restructuration urbaine de la totalité d'un îlot par la création de logements, le maintien d'activités culturelles, l'implantation de commerces et de services, et l'aménagement de stationnements.

La Ville de Gap s'est rapprochée de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (E.P.F) avec la signature de conventions d'intervention foncière (CIF) datées des 9 juillet 2012 et 22 février 2017 qui permettent à l'E.P.F de mener les acquisitions immobilières des biens situés à l'intérieur du périmètre d'intervention délimité par la rue du Centre au sud, la rue de l'Imprimerie à l'Est, la rue Pasteur au Nord et la rue Bon Hôtel à l'Ouest.

Une fois la maîtrise foncière obtenue, il est prévu par lesdites conventions que l'E.P.F procède à la revente des biens acquis à un opérateur sélectionné en fonction d'un projet d'intérêt général validé par la Ville de Gap.

Un certain nombre d'acquisitions immobilières au sein du périmètre de l'opération ont été réalisées.

Parallèlement, et afin d'obtenir la maîtrise de la totalité des biens immobiliers inclus dans le périmètre du projet, l'E.P.F se portera acquéreur auprès de la Ville de Gap de l'immeuble sis rue Pasteur, cadastré au n°197 section CO et abritant la salle municipale “Le Royal”. Le Conseil Municipal devra alors approuver par délibération les conditions de cette cession.

Au vu de son caractère d'opération de renouvellement urbain, au sens de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, le projet a nécessité la mise en oeuvre d'une concertation publique. En date du 27 juin 2016, le Conseil Municipal a pris acte du bilan de cette concertation.

Concernant le choix de l'opérateur et du programme à réaliser, une procédure de dialogue compétitif a été menée au cours de l'année 2016 et plusieurs opérateurs ont répondu. Néanmoins, les caractéristiques des programmes présentés par les candidats n'étant pas conformes aux objectifs du projet, cette procédure s'est avérée infructueuse.

Par la suite, une procédure concurrentielle, librement négociée, a permis d'examiner plusieurs projets dont l'un a été retenu au vu de ses conditions financières et de ses caractéristiques urbanistiques.

C'est la société 3F Sud, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, proposant un projet conforme aux objectifs de mixité sociale et de fonctionnalités définis, qui a été retenue pour mener à bien la requalification urbaine.

Ces objectifs sont les suivants :

- contribuer à la restructuration de l'îlot et à l'animation du quartier concerné pour créer une centralité commerciale et culturelle dans le centre

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Marseille (22-24 rue Breteuil, 13281 MARSEILLE Cedex 6) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. Dans le même délai, un recours gracieux interrompant le délai de recours contentieux pourra être adressé à l'auteur de l'acte.

ancien ;

- redynamiser le secteur en termes d'activité commerciale, culturelle et d'habitat pour enrayer le risque de paupérisation ;
- produire un programme mixte et équilibré de logements répondant aux besoins du quartier ;
- proposer un projet de constructions en mixité fonctionnelle à dominante d'habitat comprenant des commerces de proximité, des services axés sur la culture, des logements, ainsi que du stationnement ;
- développer un programme de logements en mixité sociale comprenant une part de logements en accession ainsi que des logements locatifs sociaux conformément aux orientations de la loi ELAN ;
- s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Il convient de noter que l'aménagement de cabinets médicaux ne figure plus parmi les objectifs du programme du fait de l'aménagement récent d'une telle activité à proximité directe du centre-ville et plus précisément Impasse de Bonne.

Le programme retenu comprend :

- La réalisation de places de stationnements sur un socle commun en sous-sol ;
- La création d'un premier îlot, dénommé "Îlot Pasteur", à usage mixte de logements sociaux locatifs et en accession répartis sur 5 niveaux supérieurs et de locaux commerciaux au rez-de-chaussée ;
- La création d'un second îlot, dénommé "Îlot Centre" à usage mixte de logements sociaux tant locatifs qu'en accession répartis sur 5 niveaux et de locaux à usage culturel en rez-de-chaussée (salles de cinéma).

Il convient de souligner que ce programme permettra la réalisation d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher totale de 9 900 m² correspondant à 115 logements et 1 822 m² de locaux d'activités et culturels.

L'opérateur s'engage à réaliser un programme allant au delà de la Réglementation thermique (RT) et atteindre les normes RT2012 - 20%.

Afin de mener à bien ce programme, l'opérateur fera l'acquisition de l'ensemble des biens immobiliers auprès de l'E.P.F au prix de DEUX MILLION NEUF CENT MILLE EUROS (2.900.000,00 €).

Ce montant d'acquisition permet l'équilibre financier global du projet de requalification urbaine (annexe 1).

Pour engager la phase opérationnelle du projet, il convient aujourd'hui d'approuver la cession directe des biens acquis par l'E.P.F à l'opérateur par la conclusion d'un protocole d'accord entre la ville de Gap, l'E.P.F et la société 3F Sud.

Enfin, l'E.P.F devant obtenir la maîtrise foncière complète des biens immobiliers

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Marseille (22-24 rue Breteuil, 13281 MARSEILLE Cedex 6) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Dans le même délai, un recours gracieux interrompant le délai de recours contentieux pourra être adressé à l'auteur de l'acte.

du périmètre de l'opération, conformément à l'objet des C.I.F conclues avec la Ville de Gap, il convient également d'autoriser l'établissement public à élaborer les dossiers d'enquêtes préalables d'utilité publique et parcellaire et à solliciter l'ouverture des enquêtes en vue d'être bénéficiaire des arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique et de Cessibilité. Il s'agit autrement formulé, de permettre à l'établissement public d'engager la procédure d'expropriation visant l'acquisition des biens immobiliers qui n'ont pu être acquis à l'amiable.

Décision :

Je vous propose aujourd'hui, sur avis favorable de la Commission des Finances réunie le 18 septembre 2019.

- **Article 1 :** de valider le programme présenté par la société 3F Sud et d'approuver ses caractéristiques.
- **Article 2 :** d'autoriser Monsieur le Maire à signer le Protocole d'accord, ci-annexé, avec la société 3F Sud, en qualité d'opérateur, et l'E.P.F.
- **Article 3 :** d'autoriser l'E.P.F à engager les procédures de cession directe, des biens dont il a fait ou fera l'acquisition, à la société 3F Sud, en sa qualité d'opérateur, au prix de DEUX MILLION NEUF CENT MILLE EUROS (2.900.000,00 €)
- **Article 4 :** d'autoriser l'E.P.F à lancer la procédure visant la Déclaration d'Utilité Publique du projet, afin d'obtenir la maîtrise foncière de l'ensemble du périmètre concerné par le projet.
- **Article 5 :** d'approuver le principe de céder à l'E.P.F, l'immeuble sis rue Pasteur, cadastré au n° 197 section CO et abritant la salle municipale "Le Royal".

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :

- POUR : 35

- CONTRE : 2

Mme Isabelle DAVID, M. Christophe PIERREL

- ABSTENTION(S) : 5

M. Joël REYNIER, M. François-Olivier CHARTIER, M. Pierre-Yves LOMBARD, Mme Marie-José ALLEMAND, Mme Vanessa PICARD

La Maire-Adjointe



Maryvonne GRENIER

Transmis en Préfecture le : 07 OCT. 2019

Affiché ou publié le :

07 OCT. 2019

ANNEXE 1 : Bilan financier Prévisionnel (en Million d'€)

1°) Dépenses

Acquisition foncière	4.7
----------------------	-----

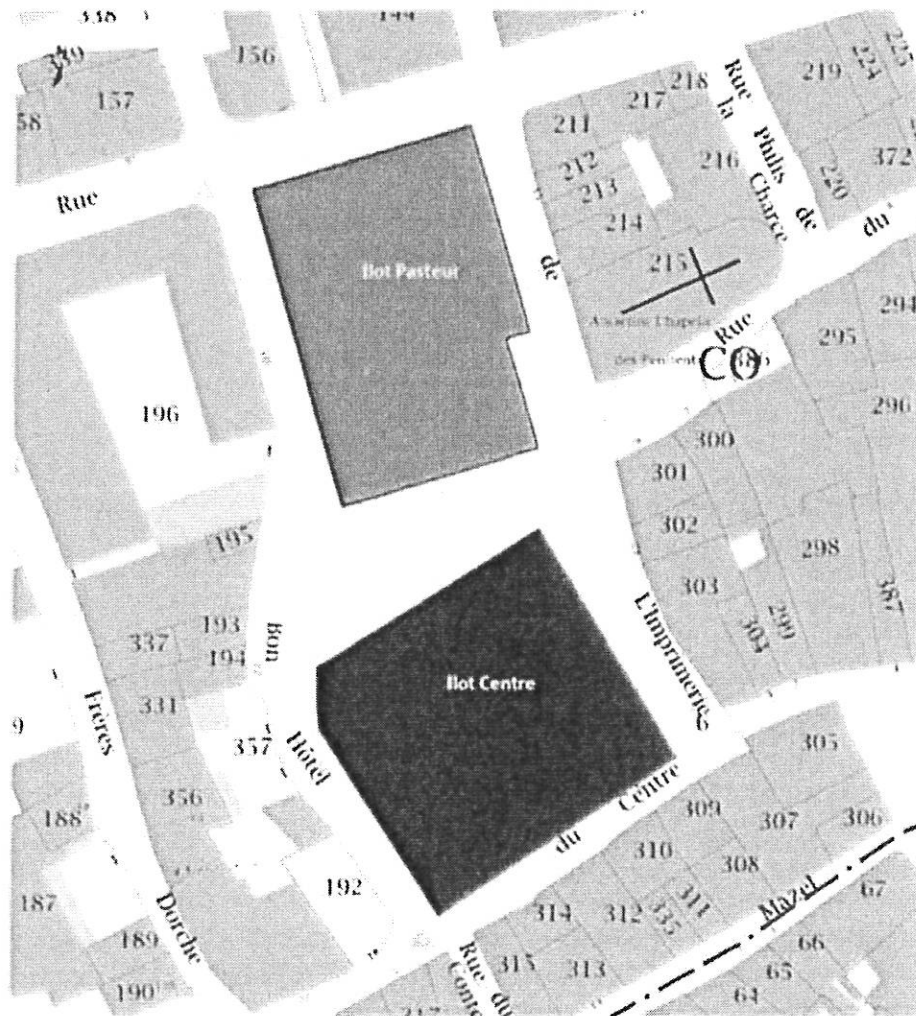
2°) Recettes

Cession de charges 3F	2.9
Fonds SRU EPF	0.675
Complément SRU	0.225

3°) Subventions

CRET2 et Collectivités	0.9
------------------------	-----

Annexe 2 – Schéma d'organisation des ilots



Ilot Pasteur

Ilot Centre

The diagram illustrates the vertical organization of the building. It features a central 'Socle parking' area at the base. Above this, the building is divided into three main sections. The top section, labeled 'R+5 à R+3', contains '3 niveaux PSLA'. The middle section, labeled 'R+2 à R+1', contains '2 niveaux LLS'. The bottom section, labeled 'RdC', is split into 'Commerces' and 'Cinéma'.

PROTOCOLE D'ACCORD

L'an Deux mille
Et le

Entre

1/ La **COMMUNE de GAP**,

Ayant son siège en l'hôtel de Ville de GAP (Hautes-Alpes) 3, Rue du Colonel Roux, identifiée au SIREN sous le numéro 210 500 617 00019.

Représentée par Monsieur Roger Didier, en sa qualité de Maire de ladite Commune, spécialement habilité à signer le présent protocole par délibération du conseil municipal en date du 27/09/2019.

Ci-après dénommée « **la COMMUNE** »

2/ L'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR**

Etablissement public industriel et commercial de l'Etat créé par décret du Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement n°2001-1234 du 20 décembre 2001 Modifié par décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009.

Dont le siège est Le Noailles - 62/64 La Canebière 13001 MARSEILLE

SIREN n°441649225

Représenté par sa Directrice Générale Madame Claude BERTOLINO

Ci-après dénommée « **l'EPF ou l'ETABLISSEMENT PUBLIC** »

2/ La **SOCIETE 3F SUD**,

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, dont le siège social est à MARSEILLE 13006, 72, Avenue de Toulon.

Représentée par Monsieur Jean-Pierre SAUTAREL, en sa qualité de Directeur Général de ladite société.

Ci-après dénommée « **3F** »

A été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

La Ville de Gap conduit depuis plusieurs années une démarche de requalification et de redynamisation du centre historique : rénovation de l'habitat, réaménagement d'espaces publics, plan de déplacement et de stationnement, sauvegarde du patrimoine, animations commerciales...

La Commune a signé avec l'Etat et les partenaires une convention Cœur de Ville le 21 septembre 2018.

La restructuration urbaine de l'îlot du "Carré de l'Imprimerie" est inscrite à la convention Cœur de Ville. Cette opération vise au maintien et au développement des activités culturelles et artistiques (cinéma, centre artistique), à la réalisation de logements locatifs sociaux et en accession, et à la création de locaux commerciaux en rez de chaussée.

Compte tenu de l'étendue du périmètre de l'îlot d'une surface d'environ 3 100 m², du caractère hétéroclite du tissu urbain qui le constitue et de l'importance du coût estimé pour l'acquisition du foncier, la Ville de Gap a sollicité le concours de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur pour le portage du projet.

L'EPF maîtrise ainsi d'ores et déjà un important portefeuille foncier sur le périmètre et est en cours de constitution des dossiers d'enquête d'utilité publique en vue de l'expropriation du solde des terrains constituant le périmètre de l'opération non encore acquis par voie amiable, de préemption ou de délaissement.

La commune est également propriétaire d'un foncier.

Une consultation d'opérateurs sur la base des études de projet d'aménagement a été lancée via une procédure de dialogue compétitif en 2016. Cette procédure n'a pas abouti, les réponses des candidats étant trop éloignées des attentes du projet et programme souhaité par la commune.

Le recalage du programme et la procédure réengagée, librement négocié avec 2 opérateurs a conduit, la commune de GAP à retenir l'opérateur 3F.

Le présent protocole répond ainsi à la nécessité, identifiée par les parties chacune en ce qui la concerne, de procéder à la rédaction de plusieurs engagements participant conjointement à l'entrée en phase opérationnelle active du projet public « carré de l'imprimerie ».

Il repose sur documents contractuels suivants :

- les Conventions d'Intervention Foncière signées entre la Commune et l'EPF en date des 9 juillet 2012 et 22 février 2017.
- La délibération du 27 juin 2016 prenant acte du bilan de la concertation publique.
- L'approbation par délibération à venir de la commune du programme et parti d'aménagement arrêté par la commune.
- Le choix de la Commune de GAP de retenir l'opérateur 3F.

Ceci étant dit

ARTICLE PREMIER – OBJET DU PRESENT PROTOCOLE ET PORTEE

Le présent protocole porte approbation conjointe du programme constitué par :

- Le projet
- Le Bilan financier prévisionnel donné à titre indicatif
- Les participations financières publiques attendues au bilan de l'opération
- Le périmètre devant être déclaré d'utilité publique

Le présent protocole porte également l'engagement conjoint des parties sur les mutations et cessions des biens immobiliers dépendant du périmètre de l'opération, que les parties déclarent bien connaître, et dont l'EPF et la COMMUNE ont d'ores et déjà la maîtrise foncière, ou dont il a vocation à acquérir la maîtrise foncière par l'usage notamment des droits de préemption et de délaissement, à l'amiable, ou par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Enfin le présent protocole ne constitue qu'un engagement de moyen des parties dans l'objectif commun d'aboutir à la réussite du projet « Carré de l'imprimerie ».

ARTICLE SECOND – MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Le programme de l'opération repose sur la réalisation d'un ensemble immobilier de 9900 m² de surface de plancher correspondant à 115 logements et 1822 m² de locaux d'activités en rez-de-chaussée.

Il comprend

- La réalisation de stationnement sur un socle en infrastructure.
- La réalisation de locaux d'activités et culturels.
- Un objectif visé de label RT 2012 -20%

3F s'engage

A déposer toutes les études nécessaires au dépôt des autorisations d'urbanisme pour l'obtention d'un PC purgé du recours des tiers.

A réaliser la construction du programme aux caractéristiques décrites ci-dessus.

A accompagner l'EPF et la commune dans la phase d'enquête publique et présentation du projet à la population.

A proposer les solutions correctives ans l'avancement du projet et ce dans le respect des engagements de ladite convention.

A Rechercher un preneur et formaliser l'accord pour l'acquisition en bloc des locaux d'activités sur une durée déterminée. (L'EPARECA pressentie).

La commune s'engage

A approuver par délibération le projet et les dossiers d'utilité publique et d'enquête parcellaire associés.

A solliciter l'aide du conseil Régional dans le cadre de la mobilisation des financements au CRET 2 dans le cadre de la clause de revoyure.

ARTICLE TROISIEME – PRINCIPES COMMUNS D'ACQUISITION ET DE CESSION

La commune s'engage

- à approuver par délibération la vente de son foncier à la valeur d'équilibre rendue nécessaire par le bilan et dont l'écart avec l'estimation des domaines en vigueur lors de la vente sera porté au bilan au titre des aides publiques.

L'EPF s'engage

- A conduire les négociations amiables dans l'objectif d'une maîtrise de la totalité de l'ilot et engager concomitamment les procédures de déclaration d'utilité publique du projet et enquête parcellaire conjointe. L'EPF mènera les phases administratives et judiciaires jusqu'à leur terme pour parvenir à l'objectif de maîtrise foncière susvisé. Conformément à la convention tripartite d'intervention foncière, les acquisitions effectuées par l'EPF sont réalisées à un prix dont le montant ne peut excéder l'avis délivré par le service des domaines où le cas échéant, le prix fixé par la juridiction de l'expropriation.
- A mobiliser des fonds SRU a dû concurrence de la réalisation des logements sociaux, venant en minoration du prix de revente du foncier.
- En ce sens le conseil d'administration de l'EPF en date du a validé l'attribution d'un montant de 675 000 euros H.T au titre des fonds SRU pour un nombre de 45 logements locatifs sociaux. Ce montant pourra être augmenté par une nouvelle délibération du CA de l'EPF sous forme de bonus financier en fonction de l'avancement du projet et de ses conditions de réalisations pour un montant prévisionnel de 225 000 €.
- Le prix de cession prévisionnel des biens immobiliers acquis est déterminé conformément aux conditions générales de cession de l'EPF définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) 2010-2015 conformément à l'Annexe 4 de la Convention d'Intervention Foncière.
- Pour des raisons opérationnelles, les biens immobiliers acquis par l'EPF pourront être divisés et/ou regroupés pour faire l'objet de cessions par fractions successives.

3F s'engage à acquérir,

- à terme l'ensemble des fonciers EPF et COMMUNE, pour un montant total de DEUX MILLIONS NEUF CENT MILLE EUROS (2.900.000,00 €), dans les conditions précités et dans le cadre des promesses de ventes synallagmatiques dont les principales conditions suspensives seront :

- Servitude
- Archéologie
- Droit de préemption
- Obtention d'un PC purgé de recours
- Financements LLS + PSLA
- Financements spécifiques Action logements
- Garantie d'emprunt commune de GAP et autres collectivités
- Pollutions plafonnées
- Bien libre de toute occupation
- Approbation Conseil d'administration 3F

ARTICLE QUATRIEME – DUREE

La présente convention est consentie pour une durée équivalente à celle correspondant à la durée de la convention d'intervention foncière EPF / Commune.

A partir du dossier d'utilité publique approuvé et de l'échéance la plus tardive rendant la maîtrise foncier totale du site, un avenant de prorogation sera proposé pour faire correspondre ces deux dates et mener à son terme l'opération.

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la Convention d'Intervention Foncière (sans renouvellement par avenant) l'EPF produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses qu'il aura effectuées au titre de la Convention, et mettra en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès des collectivités garantes,

ARTICLE CINQUIEME – NATURE JURIDIQUE - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher prioritairement un accord amiable à peine d'irrecevabilité de tout recours contentieux, à l'exception de ceux relatif à la cession des biens immobiliers.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de , la présente convention étant conclue dans le cadre d'une mission de service public d'aménagement opérationnel.

Pour l'EPF ,
A
Le

Pour 3F SUD
A
Le

Pour la Commune de Gap
A
Le

ANNEXES

- Bilan financier prévisionnel (à titre indicatif)
- Périmètre de l'opération
- Projet d'utilité publique (Programme, schéma d'organisation et estimatif)