

CONSEIL MUNICIPAL DU 26 AVRIL 2017

PROCES-VERBAL

L'An deux mille dix-sept, le vingt-six du mois d'avril, le Conseil Municipal de la Commune de LAGORD, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Antoine GRAU, Maire de Lagord.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29.

Date de convocation du Conseil Municipal : 20 avril 2017.

PRESENTS :

Mr GRAU Antoine, Maire. Mr COMTE Serge, Mr TURCOT André, Mr CURUTCHET Pierre, Mme FIQUET Marie-Hélène, Mr CAILLAUD Christian, Mme LACARRIERE Brigitte, Mr MARTIN Bruno (arrivée à 19h50), Mme OERLEMANS Micheline.
Adjoints au Maire

Mme CHAUVIN Hélène, Mr MARTIN Yannick, Mr LACORD Robert, Mr CHARLOT Clément, Mme AUBERT Nadège, Mme GARANDEAU Christine, Mme CURUTCHET Mireille, Mme ALZY Jacqueline, Mme BAUDET Isabelle, Mr SOUMAGNAC Jean-Paul, Mr LE HENAFF Pierre, Mme GRIVOT Anne-Laure, Mme LAUBRETON Maud, Mr RUEL Damien, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES - POUVOIR :

Mme GOURIN-TETARD Dominique, donnant pouvoir à Mr GRAU Antoine.
Mme DU CHEYRON D'ABZAC Catherine, donnant pouvoir à Mme LAUBRETON Maud.
Mme POUJADE Annie, donnant pouvoir à Mr LE HENAFF Pierre.

ABSENTS EXCUSES SANS POUVOIR :

Mr AUDRAIN Jacques, Mme BLANCHARD Armelle, Mr YON Claude.

Mr CURUTCHET Pierre et Mme CURUTCHET Mireille ne prennent pas part aux votes.

Madame LACARRIERE Brigitte est nommée pour assurer les fonctions de Secrétaire.

Ouverture de la séance par Monsieur le Maire

Monsieur le Maire, après avoir constaté que le quorum était atteint, ouvre la séance et propose la candidature de Madame Brigitte LACARRIERE, Adjointe au Maire, pour la tenue du secrétariat de séance.

Monsieur le Maire lit une lettre ouverte adressée par des riverains du Puy Mou, et y apporte sa réponse :

Madame, Monsieur, élus du conseil municipal de Lagord,

Vous vous apprêtez à voter la vente de deux parcelles de terrain appartenant à la commune. En tant que citoyens et administrés lagordais, nous souhaitons que vous envisagiez l'ensemble des conséquences que votre décision engendrera de façon irrévocable sur la géographie de notre ville, et nous souhaitons aussi que vous vous attardiez un instant sur les conditions qui vous ont conduit à devoir en décider aujourd'hui. Pensez-vous que s'agissant d'un bien commun, toutes les conditions d'un vrai débat autour de leur devenir ont été remplies?

Estimez-vous ce projet cohérent avec les objectifs de maintien de la biodiversité que nous partageons tous ?

Etes-vous parfaitement convaincus que des choix alternatifs ne pouvaient absolument pas être envisagés ?

Que la perspective du bétonnage d'espaces verts ou arborés pouvait permettre d'aboutir à l'objectif tout à fait louable de développement du logement à l'accession sociale ?

Considérez-vous que la seule organisation de réunions d'informations participe pleinement au processus de concertation associant la population aux choix fondamentaux qui engagent l'avenir de leur territoire ?

Quels que soit les phases de mise en œuvre du projet dit "Puy-Mou", aucune ne peut réellement être qualifiée de participative. La présentation du dossier de redynamisation du centre-bourg a été faite en mai 2016 alors que l'enquête publique (juillet 2015) était déjà terminée et que le changement de zonage du POS était voté depuis septembre, de sorte que les Lagordais n'ont pas pu émettre un avis éclairé sur les conséquences de la modification voulue. Que se serait-il passé si la réunion d'information sur le projet "Puy-Mou" s'était déroulée en mai 2015, soit avant l'enquête publique ?

Pouvez-vous affirmer avec certitude qu'elle se serait déroulée de la même manière ?

Pour toutes ces raisons, nous souhaitons qu'une réflexion large et partagée sur l'urbanisation de notre centre-bourg soit engagée. Elle devrait pouvoir intégrer la réserve foncière ouest de la commune, un schéma de circulation fluide et global emprunt de pragmatisme, pour ne pas reproduire les erreurs commises avenue du 8 mai 1945 faute d'anticipation.

Elle devrait aussi chercher à préserver ce formidable poumon vert que peut devenir le parc Charrier, augmenté du terrain de l'ancien camping municipal, voire de la parcelle contigüe.

Nous voulons une réflexion construite dans le temps, à moyen et à long terme, à laquelle nous souhaitons participer pour donner notre avis en sachant qu'il sera pris en compte.

Nous voulons que notre ville se développe en harmonie pour permettre que de nouvelles populations soient accueillies, et que ses habitants continuent d'aimer y vivre conformément aux engagements de l'équipe municipale.

C'est pourquoi nous vous demandons de sursoir à la vente précipitée de notre bien commun pour donner à tous le temps de l'étude de projets alternatifs, tant sur la construction de nouveaux logements que sur l'avenir de ces espaces verts."

C'est signé : des citoyens de Lagord avec une liste en pièce-jointe mais nous n'avons pas eu la pièce-jointe.

Je vais donc répondre aux "citoyens de Lagord" qui se sont exprimés.

Nous avons eu l'occasion, à de multiples reprises, de répondre à l'ensemble de ces arguments, qui d'ailleurs souvent fluctuent au gré des mois qui passent. Je vais à nouveau y répondre point par point.

Sommes-nous conscients des conséquences que cela engendrera pour commune ? Oui, totalement. Cela recréera un centre-bourg identifié pour cette commune qui n'en a pas, et qui a longtemps été nommée "ville dortoir". Elle fera vivre un centre-bourg qui se meurt petit à petit. Elle recréera du commerce de proximité qui disparaît progressivement des écrans radar. Elle amorcera une tranche d'urbanisation vers le Nord - Ouest parfaitement compatible avec les orientations des élus qui nous ont précédés, puisqu'ils avaient déjà acquis une dizaine d'hectares sur cette zone. Elle favorisera la convivialité et le bien vivre ensemble par l'implantation d'une place de village et d'équipements publics de type maison associative, source de rencontres et d'échanges.

Elle stoppera progressivement la décroissance démographique que nous observons, semble-t-il, sous réserve des résultats attendus du dernier recensement, non seulement à Lagord, mais aussi à La Rochelle et à toutes les autres communes de la première couronne: décroissance démographique, vieillissement de la population, fuite des jeunes actifs alors que 70% des emplois de la communauté d'agglomération sont en première couronne, menace permanente de fermeture de classes, chute des recettes fiscales, baisse

des dotations de l'Etat et bientôt, peut-être, des dotations communautaires dans le cadre du futur pacte financier et fiscal, car ces dotations sont en relation directe avec le nombre d'habitants.

Donc oui, nous sommes totalement conscients de ce diagnostic, totalement conscients des conséquences de cette vente de biens qui relèvent d'ailleurs non du domaine public, mais du domaine privé communal.

Cette ambition, nous la portons depuis longtemps et elle était inscrite très clairement dans notre programme électoral qui a recueilli une majorité de suffrages. Elle a donc une certaine légitimité.

Mais légitimité ne veut pas dire absence de concertation et d'information : la modification du Plan d'Occupation des Sols a fait l'objet d'une enquête publique, où tout Lagordais a pu s'exprimer, et qui a recueilli un avis favorable du commissaire enquêteur.

Par la suite, ce projet a fait l'objet de plusieurs réunions publiques d'information et d'échanges, ainsi que d'ateliers de concertation.

Et pourtant, rien n'était obligatoire. Conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme :

"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'aménagements et de constructions ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie.

Ces opérations d'aménagements sont listées de la manière suivante:

- Premièrement, l'opération ayant pour objet, dans une commune non dotée d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, et ayant fait l'objet d'une enquête publique, la création de plus de 5 000 mètres carrés de surface de plancher,
- Deuxièmement, la réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée, une commune, d'un montant supérieur à 1 900 000 euros,
- Troisièmement, la transformation d'une voie existante en aire piétonne d'une superficie supérieure à 3 000 mètres carrés,
- Quatrièmement, la création d'une gare ferroviaire ou routière,
- Cinquièmement, les travaux de modifications de gabarit, de détournement ou de couverture de cours d'eau, lorsque le montant des travaux dépasse 1 900 000 euros,
- Sixièmement, les travaux de constructions ou d'extensions d'infrastructures portuaires des ports fluviaux situés dans une partie urbanisée d'une commune,
- septièmement, la création d'un port maritime de commerce, de pêche ou de plaisance, les travaux d'extension de surface des plans d'eau abrités,
- Huitièmement, les ouvrages et travaux sur une emprise de plus de 2 000 mètres carrés réalisés sur une partie du rivage"

Force est de constater que le projet du Puy-Mou ne rentre dans le cadre d'aucunes des opérations ci-dessus, et en conséquence, il n'existe pas de concertation obligatoire. Et pourtant, malgré tout, nous en avons fait, et cette concertation ne s'arrêtera pas là puisque comme nous l'avons fait sur tout nouveau projet à Lagord, les projets immobiliers seront présentés aux riverains sous l'égide des opérateurs privés et de la mairie : Quéreux de La Plouzière, projet rue de la Butte, projet rue du recteur MOISY, ou, en ce qui concerne les voiries, rue Georges TRIAUD, avenue de Lagord-Vendôme, rue des Maraîchers, rue des Pluviers dorés, square des Echassiers, et aménagement du centre commercial "Les oiseaux de Mer".

Vous nous parlez ensuite de biodiversité. En fin de mandat, dans trois ans, la commune aura plus d'espaces verts qu'en 2014. En effet, rétrocession de plusieurs hectares (4,5) au niveau du parc Bas-Carbone, rétrocession d'un hectare au niveau du Château du Bois d'Huré avec aménagement d'un parcours santé, récupération après une longue bataille juridique du Bois du Clavier, espace s'il en est de biodiversité, et que dire de la charte Terre Saine, de la fête de la biodiversité biannuelle, du projet de jardins partagés, de l'hébergement d'une association militante "Graines de Troc", des actions pédagogiques menées dans les écoles et le centre socioculturel.

De plus, la pérennisation de la Coulée Verte, avec son maintien dans le domaine privé communal démontre la volonté de la municipalité de conserver et de valoriser au bénéfice de tous cet espace boisé et cette réserve de biodiversité.

De même, les stipulations du présent cahier des charges, public, font état d'une volonté incontestable de préserver au maximum les orientations paysagères urbaines et végétales de ces parcelles : replantation d'arbres abimés, emphase sur des architectures se fondant dans cet environnement boisé...

Vous parlez de bétonnage, mais la densité prévue sur l'espace "ancien camping" est seulement de 20 logements à l'hectare alors que le schéma de cohérence territoriale préconise une densité minimale de 30 logements à l'hectare.

Vous parlez de défaut d'anticipation, mais nous travaillons déjà sur une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui va dessiner et cadrer l'ensemble de l'opération Puy-Mou, avec ce secteur plus les 20 hectares à suivre, et donc définir les accès, les voiries nécessaires, les équipements publics, les transports collectifs, le type de logement. Cette OAP sera finalisée en commission communale d'urbanisme donc soumise à tous les élus, opposition comprise, puis intégrée au PLUI, qui fera ensuite l'objet d'une enquête publique. Vous aurez donc là aussi l'occasion de vous exprimer.

Cette vente n'est pas précipitée, loin de là. La commune a respecté toutes les procédures et tous les délais qui lui ont incombés, que ce soit en matière de marchés publics ou d'estimation par les services de l'Etat. Elle n'est pas bradée non plus comme vous pourriez le constater dans les présentes délibérations.

En conclusion, pour toutes ces raisons, j'ai le regret de vous dire que nous n'allons pas sursoir à cette vente. Vous nous parlez de bétonnage, nous vous parlons de développement, de dynamisme, de rajeunissement, d'apaisement social, d'harmonie, d'intérêt général.

Dans ces périodes électorales où le discrédit de politiques tient à leur incapacité à respecter leurs engagements, pour notre part nous les tiendrons.

Monsieur le Maire passe à l'ordre du jour.

COMMANDE PUBLIQUE

Sélection du candidat et cession de parcelles dans le cadre du marché public destiné à la redynamisation du quartier du Puy Mou par la construction de logements et la réalisation d'espaces publics sur des terrains communaux à acquérir à Lagord (17) – ILOT A

Vu l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;

Vu le décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics ;

Vu la délibération n°2015-113 du 25 novembre 2015 portant délégation générale du Conseil Municipal au Maire ;

Vu la délibération n°2016-135 du 14 décembre 2016 relative au « Projet de Marché Public destiné à la redynamisation du quartier du Puy Mou par la construction de logements et la réalisation d'espaces publics sur les terrains cadastrés : ZB 90, ZB 87p, ZB 144 et ZB 65. » ;

Vu la délibération n°2017-06 du 1^{er} février 2017 relative au « Projet de Marché Public destiné à la redynamisation du quartier du Puy Mou par la construction de logements et la réalisation d'espaces publics sur les terrains cadastrés : ZB 90 a, ZB 90 b, ZB 87 a, ZB 87 b, ZB 144, ZB 65, ZB 64 b et ZB 92 b. Délibération rectificative.» ;

Vu l'avis favorable rendu par la commission MAPA le 1^{er} mars 2017 ;

Vu le plan de bornage et de découpage parcellaire annexé à la présente ;

Vu l'avis du Domaine du 14 avril 2017, annexé à la présente ;

Considérant que par délibération du 14 décembre 2016, le conseil municipal de LAGORD avait autorisé Monsieur le Maire à préparer et lancer le marché public destiné à la « redynamisation du quartier du Puy Mou par la construction de logements et la réalisation d'espaces publics sur des terrains communaux à acquérir à Lagord (17) » et à signer tout document se rapportant à la procédure préalable de ce dossier ;

Considérant que ce marché sera conclu à compter de sa date de notification, qui suivra l'adoption de la présente délibération ;

Considérant que la date limite de remise des plis de ce marché était le 24 février 2017 à 11h30 ;

Considérant que ce marché public se décompose en deux lots dénommés « Lot 1 : Sous les Arbres » et « Lot 2 : Entouré d'Arbres » ;

Considérant que ce marché public se décompose en deux lots dénommés comme suit, et dont les surfaces réelles ont été définies par bornage :

- « Lot 1 : Sous les Arbres », composé des parcelles suivantes :
 - o · SB 64p et SB 92 p : 468 m² (surface réelle)
 - o · ZB 87 b et ZB 90 p : 4 107m² (surface réelle)
 - o · ZB 87 p et ZB 90 p : 3 684 m² (surface réelle)

- « Lot 2 : Entouré d'Arbres », composé des parcelles suivantes :
 - o · ZB 65 et ZB 144 : 5 851 m² (surface réelle)

Considérant qu'après analyse des offres, et en application des critères de jugement exposés au cahier des charges du présent marché, il est apparu à la Commission MAPA que l'offre la mieux-disante pour le lot 1 est la suivante :

- Prim Access, avec une note globale de 18,17/20 et un prix d'achat des terrains non-viabilisés de 500 000 euros ;

Considérant que France Domaine estime la valeur vénale des parcelles composant l'Ilot A, objet du lot 1, comme suit :

- Lot 1 : 514 000 euros.

Considérant la jurisprudence classique du Conseil d'Etat, et notamment ses arrêts CE, 3 novembre 1997 *Commune de Fougerolles* n°169473 ; CE, 25 novembre 2009, *Commune de Mer* n°3102802 ; et CE, 14 octobre 2015 *Commune de Châtillon-sur-Seine* n°375577 par lesquels est accordée à une commune la faculté de céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes ;

Considérant que la présente cession s'inscrit dans le cadre d'un marché public, par lequel le titulaire du marché s'engage contractuellement à réaliser la construction de 20 logements en accession abordable à la propriété sur un territoire soumis à une forte pression foncière, et dans un contexte de marché immobilier tendu et de faible mixité sociale ;

Considérant que le titulaire du présent contrat s'est engagé contractuellement à respecter le cahier des charges de la commune de Lagord, par lequel des obligations élevées en matière de qualité de construction, de prix de cession finale ou encore d'aménagement du territoire ont été posées par la commune de Lagord ;

Considérant que, par conséquent, cette opération répond à des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties réelles et suffisantes à la charge du titulaire, justifiant en fait et en droit une moins-value limitée de 14 000 € (soit 2,8%) ;

Considérant que, par la délibération n°2017-06 du 1^{er} février 2017, la commune de Lagord a décidé de conserver la propriété de la « Coulée Verte » qui traverse l'ilot A, et que le coût de l'aménagement de cette dernière, estimé à 150 000 euros TTC, sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage communale ;

Considérant que le bornage actuel ne saurait rendre compte du projet immobilier définitif pour l'ilot A, et que des adaptations et aménagements des limites de cette « Coulée Verte » devront être effectués – à surfaces constantes ;

Considérant qu'il convient donc de procéder à la cession des parcelles constituant le l'ilot A en deux étapes, le temps que le projet immobilier du titulaire du marché soit définitivement arrêté :

- En concluant tout d'abord une promesse de vente basée sur le plan parcellaire ci-joint ;
- Puis un acte authentique de cession sur la base d'un nouveau bornage qui intégrera les limites définitives du projet de l'ilot A.

Monsieur LE HENAFF :

Mon intervention porte sur les deux lots, de manière générale, et sur notre vote quant à cette délibération précise.

Nous avons déjà examiné ce dossier le 14 décembre 2016, comme vous l'avez dit. Cette délibération portait sur l'autorisation à lancer un marché public pour l'aménagement du Puy-Mou sur deux terrains, celui de l'ancien camping et celui à l'angle de l'avenue de Lagord et la rue Comtesse de Ségur. Nous nous étions alors abstenus après avoir fait part de nos observations et réserves sur ce dossier. Nous nous interrogeons d'abord sur cette précipitation à engager cet aménagement alors que nous savons qu'il y a une procédure en cours en justice contestant la modification du POS, qui permettrait la construction de logements sur l'ancien terrain de camping.

Deuxièmement, vous le savez, nous avons eu l'occasion de le dire plusieurs fois, nous étions très réservés sur la construction de logements sur l'ancien terrain de camping, pensant qu'il était préférable d'agrandir le parc Henri CHARRIER. Enfin, nous nous interrogeons sur la règle du quota des 40% de logements sociaux pour toute opération de construction de logements neufs, et nous nous interrogeons si elle ne devait pas s'appliquer secteur par secteur, à chaque opérateur, dans le cas où il y en aurait deux. Or le projet ne prévoyait de logements sociaux que sur le secteur B, ce qui nous interroge.

Enfin, nous contestons la procédure de marché public : le raisonnement qui justifiait le passage d'un marché public était que ce serait des contrats conclus à titre onéreux, comme nous allions vendre les terrains au dessous du prix du marché, avoir des pertes de recettes attendues, ce qui revenait finalement à un coût pour la collectivité. Nous jugions donc ce raisonnement spécieux, et nous considérions qu'une concession d'aménagement, comme cela était le cas pour l'opération Bouygues, est l'opération qui en réalité aurait été la mieux adaptée.

Vos réponses ne nous avaient pas convaincus, et nous nous étions donc abstenus. Les réunions et commissions qui ont suivi n'ont pas modifié notre jugement sur l'aménagement envisagé.

Aujourd'hui, vous nous proposez de prendre acte de l'attribution des deux lots, et de vous autoriser à passer les marchés correspondants.

Nous notons donc sur le secteur A, dans cette délibération, que "PRIM'ACCES" va acheter le terrain pour 500 000 €, donc à la hauteur de l'estimation, à 14 000 € près, des domaines. Nous notons aussi que nous avons eu une délibération mentionnant que le terrain était coupé en deux par une Coulée Verte et qu'il y aurait pour 150 000 € de travaux à la charge de la commune.

Pour être cohérent avec notre vote du 14 décembre, nous nous abstiendrons lors du vote de cette délibération.

Monsieur le Maire :

Bien. Je voudrais simplement répondre.

En ce qui concerne la procédure en justice, il s'agit effectivement d'un recours de l'association de sauvegarde du cadre lagordais contre la modification du Plan d'Occupation des Sols qui a été voté en conseil communautaire. Comme je l'avais indiqué au dernier conseil municipal, ce recours vise en fait en premier, selon le mémoire en défense des avocats de cette association, la modification de POS qui a abouti à la création de 300 logements sur le parc Bas-Carbone, mais effectivement dans la même délibération, il était annexé le terrain avenue de Lagord - Comtesse de Ségur, et le terrain de l'ancien camping. Ce jugement va être rendu au tribunal administratif dans quelques mois, je crois. Pour autant, après avis juridique des services de la CDA, rien ne nous empêche de continuer le process tant que le tribunal administratif n'a pas rendu son jugement. Donc il n'y a pas d'incompatibilité.

Pour ce qui concerne les logements sociaux, le Plan Local de l'Habitat récemment voté nous permet de pouvoir répartir l'ensemble des logements sociaux des deux opérations sur un seul secteur. C'est ce qui se passe puisque dans l'ilot B, il y a 22 logements sociaux qui couvrent les 40% des deux secteurs en même temps, puisque le logement d'accession à la propriété n'est pas considéré comme logement social. Il fallait donc effectivement faire une opération à 40% pour équilibrer sur les deux terrains.

Pour ce qui est des pertes de recettes, nous allons encore le détailler tout à l'heure, mais vous voyez bien qu'il n'y en a pas, et que sur l'autre ilot, il y a un petit différentiel qui pourra être amorti par la diminution des pénalités de la loi SRU, nous en reparlerons tout à l'heure.

Voilà ce que je pouvais répondre à votre intervention et je prends note de votre abstention.

Avez-vous d'autres demandes d'intervention? Monsieur CURUTCHET.

Monsieur CURUTCHET :

Comme au mois de décembre, étant administrateur de l'office HLM qui a été consulté ou qui a répondu, je ne prendrais pas part au vote.

Madame CURUTCHET :

... Tout comme moi en tant qu'administratrice d'Atlantic Aménagement.

Ces explications entendues et après en avoir délibéré :

Le Conseil Municipal, décide, à 19 voix Pour, 00 Contre et 05 Abstentions, de :

- **Prendre acte que le candidat retenu pour le lot 1 est la société Prim Access ;**
- **Autoriser Monsieur le Maire à procéder aux cessions exposées par la présente, selon la procédure retenue, et au prix proposé par le titulaire du présent marché public, soit 500 000 € ;**
- **Prendre acte que les limites précises des parcelles constituant l'ilot A et la « Coulée Verte » sont susceptibles d'être modifiées en fonction du projet qui sera retenu, sans toutefois que leurs contenances respectives en soient modifiées, et autoriser Monsieur le Maire à faire réaliser un nouveau bornage de ces limites une fois le projet immobilier définitivement arrêté ;**
- **Prendre note que l'aménagement de la « Coulée Verte », estimé à 150 000 € TTC, sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage communale ;**
- **Autoriser Monsieur le Maire à passer, exécuter et régler le marché public destiné à la redynamisation du quartier du Puy Mou par la construction de logements et la réalisation d'espaces publics sur des terrains communaux à acquérir à Lagord (17) ;**
- **Autoriser Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à ce dossier.**

Sélection du candidat et cession de parcelles dans le cadre du marché public destiné à la redynamisation du quartier du Puy Mou par la construction de logements et la réalisation d'espaces publics sur des terrains communaux à acquérir à Lagord (17) – ILOT B

Vu l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;

Vu le décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics ;

Vu la délibération n°2015-113 du 25 novembre 2015 portant délégation générale du Conseil Municipal au Maire ;

Vu la délibération n°2016-135 du 14 décembre 2016 relative au « Projet de Marché Public destiné à la redynamisation du quartier du Puy Mou par la construction de logements et la réalisation d'espaces publics sur les terrains cadastrés : ZB 90, ZB 87p, ZB 144 et ZB 65. » ;

Vu la délibération n°2017-06 du 1^{er} février 2017 relative au « Projet de Marché Public destiné à la redynamisation du quartier du Puy Mou par la construction de logements et la réalisation d'espaces publics sur les terrains cadastrés : ZB 90 a, ZB 90 b, ZB 87 a, ZB 87 b, ZB 144, ZB 65, ZB 64 b et ZB 92 b. Délibération rectificative.» ;

Vu l'avis favorable rendu par la commission MAPA le 1^{er} mars 2017 ;

Vu le plan de bornage et de découpage parcellaire annexé à la présente ;

Vu l'avis du Domaine du 14 avril 2017, annexé à la présente ;

Considérant que par délibération du 14 décembre 2016, le conseil municipal de LAGORD avait autorisé Monsieur le Maire à préparer et lancer le marché public destiné à la « redynamisation du quartier du Puy Mou par la construction de logements et la réalisation d'espaces publics sur des terrains communaux à acquérir à Lagord (17) » et à signer tout document se rapportant à la procédure préalable de ce dossier ;

Considérant que ce marché sera conclu à compter de sa date de notification, qui suivra l'adoption de la présente délibération ;

Considérant que la date limite de remise des plis de ce marché était le 24 février 2017 à 11h30 ;

Considérant que ce marché public se décompose en deux lots dénommés « Lot 1 : Sous les Arbres » et « Lot 2 : Entouré d'Arbres » ;

Considérant que ce marché public se décompose en deux lots dénommés comme suit, et dont les surfaces réelles ont été définies par bornage :

- « Lot 1 : Sous les Arbres », composé des parcelles suivantes :
 - · SB 64p et SB 92 p : 468 m² (surface réelle)
 - · ZB 87 b et ZB 90 p : 4 107m² (surface réelle)
 - · ZB 87 p et ZB 90 p : 3 684 m² (surface réelle)

- « Lot 2 : Entouré d'Arbres », composé des parcelles suivantes :
 - · ZB 65 et ZB 144 : 5 851 m² (surface réelle)

Considérant qu'après analyse des offres, et en application des critères de jugement exposés au cahier des charges du présent marché, il est apparu à la Commission MAPA que l'offre la mieux-disante pour le lot 2 est la suivante :

- Eden Promotion, avec une note globale de 19/20 et un prix d'achat des terrains non-viabilisés de 600 000 euros.

Considérant que France Domaine estime la valeur vénale des parcelles composant l'îlot B, objet du lot 2, comme suit :

- Lot 2 : 770 000 euros.

Considérant que les terrains constituant l'îlot B sont destinés à la réalisation effective de logements sociaux : 22 logements locatifs sociaux sur 35 logements ;

Considérant que, dans le cadre de la présente opération, la moins-value correspondant à la différence entre le prix de cession des terrains donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des Domaines s'inscrit dans les conditions exposées notamment aux articles L.302-7, R. 302-16, R. 302-16-1 et R. 302-17 du Code de la Construction et de l'Habitation et caractérisent une dépense déductible du prélèvement obligatoire annuel ;

Considérant que la moins-value réalisée au titre de la cession des terrains de l'îlot B se porte à 170 000 euros, sur la base de l'estimation de France Domaine ;

Considérant que cette moins-value est consentie par la commune de Lagord aux fins de permettre la construction de ces 22 logements locatifs sociaux, en conformité avec les dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Considérant, à titre informatif, que le prélèvement obligatoire supporté en 2017, dans ce cadre, par la commune de Lagord s'élève à 132 485,85 € ;

Par conséquent, cette moins-value réalisée est justifiée à se voir déduite du prélèvement obligatoire supporté annuellement par la commune de Lagord au titre des dispositions de la loi dite SRU.

Monsieur LE HENAFF :

Sur cette délibération, comme la précédente, nous devons prendre acte de l'attribution de ce lot, et vous autoriser à passer les marchés correspondants. Nous notons simplement que là, "Eden Promotion" propose d'acheter à 600 000 € alors que les domaines estimaient le prix à 720 000 €, mais comme vous l'avez dit, nous pouvons attendre que cette moins-value soit déduite de notre pénalité SRU.

Donc, comme pour la délibération précédente, nous nous abstenons.

Monsieur le Maire :

C'est 770 000 € et non pas 720 000 €.

Y a-t-il d'autres interventions de la part des élus ? Oui ?

Idem : Monsieur CURUTCHET et Madame CURUTCHET ne participent pas au vote pour les raisons qu'ils ont énoncées dans la première délibération.

Y a-t-il d'autres interventions de la part des élus ?

Monsieur COMTE :

Il semblerait qu'il y ait une petite coquille sur l'appellation d'une parcelle : ZB-64 au lieu de ZB-65.

Monsieur le Maire :

Donc sur le lot 2, j'ai dit ZB-64 et ZB-144. Il faut donc lire ZB-65, donc si vous le voulez bien, nous corrigerons ZB-65.

S'il n'y a pas d'autres demandes d'intervention, je vous propose de passer au vote :

Ces explications entendues et après en avoir délibéré :

Le Conseil Municipal, décide, à 19 voix Pour, 00 Contre et 05 Abstentions, de :

- Prendre acte que le candidat retenu pour le lot 2 est la société Eden Promotion ;
- Autoriser Monsieur le Maire à procéder aux cessions exposées par la présente, selon la procédure retenue, et au prix proposé par le titulaire du présent marché public, soit 600 000 € ;
- Autoriser Monsieur le Maire à passer, exécuter et régler le marché public destiné à la redynamisation du quartier du Puy Mou par la construction de logements et la réalisation d'espaces publics sur des terrains communaux à acquérir à Lagord (17) ;
- Solliciter que la moins-value réalisée dans le cadre de cette opération soit déduite du prélèvement obligatoire supporté annuellement par la commune, à hauteur de 170 000 €, et sur les prélèvements des années 2018 et 2019 ;
- Autoriser Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Voilà. L'ordre du jour était assez bref. Le conseil municipal est terminé. J'invite les personnes qui sont dans le public si elles souhaitent intervenir à le faire.

Une omission de ma part à voir auparavant : madame LACARRIERE voulait faire une intervention.

Madame LACARRIERE :

Merci, Monsieur le Maire.

Juste pour vous dire que je vais vous distribuer les rapports d'activités 2015 et 2016 du CCAS de Lagord.

Merci

Monsieur le Maire :

Voilà. Maintenant le conseil municipal est clos.

La séance est levée à 20H05

Lagord le 26 avril 2017

Le Maire,
Antoine GRAU.

