

PROJET DE DELIBERATION



Direction des affaires
juridiques

**OBJET : ILOT CHURCHILL - AMENAGEMENT IMMOBILIER
AVEC RESIDENCE AUTONOMIE**

RAPPORTEUR : Madame Marie-Christine LACOMBE, Maire Adjoint

Synthèse

Délibération permettant d'approuver le lancement de l'opération d'aménagement de l'îlot Churchill

L'emplacement de l'îlot Churchill va faire l'objet d'un aménagement immobilier.

Cet aménagement s'inscrit dans la démarche initiée par la page urbaine de la Ville de Brive, destinée à proposer une perspective globale de la Commune, du présent vers l'avenir.

L'îlot Churchill a en effet été identifié comme un emplacement répondant aux multiples enjeux de l'évolution urbaine de la Commune de Brive, en particulier en ce qu'il présente des caractéristiques permettant d'engager de nouvelles perspectives de logements. Ce projet reflète les ambitions locales et la volonté de dynamiser le cœur de ville de la Commune de Brive.

La Commune envisage ainsi de procéder à la construction d'un nouveau parc de stationnement souterrain, d'environ 300 places, sur l'îlot Churchill, sur lequel se trouve actuellement un parc de stationnement aérien.

Par délibération du 18 mai 2016, le conseil municipal s'est déjà prononcé sur le principe de ce projet, et a autorisé la passation d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, pour réaliser la phase d'études et de consultation comme première étape de l'opération.

La construction de ce parking s'accompagnerait de la réalisation d'une opération immobilière. La dalle coulée sur le parking serait vendue à un opérateur immobilier, lequel, serait ensuite chargé de la réalisation de l'aménagement immobilier, incluant notamment une résidence autonomie.

Le parc de stationnement resterait géré, en régie, par la ville, qui en serait propriétaire, ce qui ne serait pas le cas de l'ensemble immobilier construit sur la dalle. Pour autant le mode de gestion de la future résidence autonomie reste encore à déterminer: une étude y sera consacrée afin de dégager des hypothèses satisfaisantes d'exploitation publique ou privée.

Cela étant dit, l'opération de l'îlot Churchill implique deux phases de travaux, qui nécessitent, en conséquence, deux procédures contractuelles.

1/ Le parking :

La construction du parc de stationnement souterrain et de la dalle présente, d'ores et déjà, des difficultés techniques, puisqu'il apparaît que le futur parc de stationnement a vocation

à être réalisé à proximité d'une nappe phréatique, rendant ainsi délicate l'analyse préalable et la définition du besoin de la Commune.

Ces circonstances imposent de recourir à une procédure particulière de la commande publique, permettant à la collectivité, d'assurer un lien entre l'étude de la conception et la construction effective de cet ouvrage, en considérant précisément les contraintes de la réalisation de cet équipement.

C'est pourquoi il convient en l'occurrence de soumettre cette construction à une procédure de marché public de conception réalisation, assurée en maîtrise d'ouvrage publique afin de maintenir la responsabilité directe de la Commune dans la construction (confer délibération du 18 mai 2016).

2/ L'opération immobilière en surface :

L'ensemble de l'ouvrage construit en surface, sur la dalle, n'est pas destiné à entrer dans le patrimoine de la Commune, même si, les caractéristiques de l'opération découlent d'exigences qu'elle aura imposées et qui se matérialiseront dans les prescriptions d'un programme fonctionnel.

La dalle issue de la construction du parking, d'une emprise foncière maximum de 5 057 m², destinée à accueillir l'ensemble immobilier en surface, a vocation à être vendue à un promoteur qui aura pour charge, d'assurer la réalisation de cet immeuble, conformément à des caractéristiques définies par la Commune cédante.

La future construction, sur la dalle, exige donc d'être examinée sous l'angle du statut des opérations dites de vente avec charges. En fait, il s'agit ici, d'une opération qui consiste, pour la Commune, à vendre un bien immobilier à un opérateur privé, en lui imposant de satisfaire, en contrepartie, certaines prescriptions attachées, notamment à la destination, à la nature ou à la conception de l'ouvrage qu'il s'engage à édifier.

En l'occurrence, les caractéristiques du projet seront déclinées dans un programme fonctionnel soumis aux candidats, sur la base duquel ceux-ci devront remettre, à la Commune, une offre susceptible de répondre au besoin de la collectivité ; étant entendu que le projet de l'îlot Churchill devra répondre à diverses attentes locales, relatives aux commerces, aux logements, et aux services, impliquant notamment une résidence autonomie pour personnes âgées et une maison de santé.

C'est dans ce contexte que la Commune souhaite assurer la réalisation du projet dans une démarche transparente, considérant ainsi la qualification juridique du contrat telle qu'exposée précédemment et les exigences du droit communautaire de la commande publique.

Dès lors, la Commune souhaite soumettre cet aménagement aux règles de mise en concurrence et de transparence requises par les principes du droit européen et par la jurisprudence, même s'il ne constitue ni un marché public de travaux, ni une concession de travaux.

A ce titre, il appartient à la Commune de mettre en œuvre une procédure particulière pour la réalisation de cette opération, en l'occurrence, une « procédure formalisée de marché public » suivant les modalités du dialogue compétitif.

En outre, l'opération de l'îlot Churchill telle qu'elle est envisagée, s'inscrit, aujourd'hui, sur une emprise du domaine public, ceci implique donc, préalablement aux travaux, une désaffectation et un déclassement qui seront engagés après qu'ait été organisée une enquête publique.

Il est proposé au conseil municipal :

- de donner son accord sur le lancement de l'opération d'aménagement décrite ci-dessus,
- d'autoriser le maire ou son représentant à signer les différents documents, contrats, et marchés à intervenir,

Les dépenses seront imputées à la sous-fonction 821, natures 2031 et 2318 antenne Churchill.