

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Session ordinaire – Séance du 17 juin 2024

Délibération n° 2024_084
POLE TERRITORIAL DE COOPERATION JEUNESSE - CESSION A TITRE GRATUIT D'UN VOLUME A GIRONDE HABITAT ET AVENANT N° 2 A LA CONVENTION DE CO-MAITRISE D'OUVRAGE

Le Conseil Municipal de la Commune de Mérignac dûment convoqué par Monsieur Thierry TRIJOLET, Premier Adjoint, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Thierry TRIJOLET, Premier Adjoint, par suite d'une convocation en date du 11 juin 2024.

Nombre de conseillers en exercice : 49

PRESENTS : 40

Mesdames, Messieurs : Thierry TRIJOLET, Marie RECALDE, David CHARBIT, Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Joël MAUVIGNEY, Vanessa FERGEAU-RENAUX, Bastien RIVIERES, Véronique KUHN, Gérard CHAUSSET, Mauricette BOISSEAU, Joël GIRARD, Jean-Pierre BRASSEUR, Ghislaine BOUVIER, Alain CHARRIER, Cécile SAINT-MARC, Gérard SERVIES, Anne-Eugenie GASPAS, Claude MELLIER, Jean-Louis COURONNEAU, Amélie BOSSET-AUDOIT, Marie-Ange CHAUSSOY, Aude BLET-CHARAUDEAU, Jean-Michel CHERONNET, Marie-Eve MICHELET, Samira EL KHADIR, Pierre SAUVEY, Léna BEAULIEU, Olivier GAUNA, Michelle PAGES, Jean-Charles ASTIER, Kubilay ERTEKIN, Marie-Christine EWANS, Fatou THIAM, Serge BELPERRON, Arnaud ARFEUILLE, Thierry MILLET, Christine PEYRE, Hélène DELNESTE, Sylvie DELUC, Patrice LASSALLE-BAREILLES.

EXCUSES AYANT DONNE UNE PROCURATION : 6

Mesdames, Messieurs : Alain ANZIANI à Thierry TRIJOLET, Loïc FARNIER à Marie-Ange CHAUSSOY, Daniel MARGNES à Pierre SAUVEY, Eric SARRAUTE à Jean-Louis COURONNEAU, Antoine JACINTO à Thierry MILLET, Maria GARIBAL à Patrice LASSALLE-BAREILLES.

ABSENTS : 3

Mesdames, Messieurs : Patricia NEDEL, Emilie MARCHES, Thomas DOVICH.

SECRETARE DE SEANCE : Monsieur Jean-Pierre BRASSEUR

Madame Anne-Eugénie GASPAR, Adjointe au Maire Déléguée aux Associations, Jeunesse et Maisons de quartier, rappelle à l'Assemblée qu'en séance du 24 juin 2019, le Conseil municipal a retenu la candidature de l'Office Public de l'Habitat (OPH) Gironde Habitat, répondant à l'appel à projets lancé par la Ville en juillet 2018 visant à créer en co-maîtrise d'ouvrage un Pôle Territorial de Coopération Jeunesse (PTCJ). Le 4 novembre 2019, le Conseil municipal a ensuite approuvé la convention de co-maîtrise d'ouvrage liant la Ville à Gironde Habitat pour la réalisation de cette opération.

Pour mémoire, ce projet poursuit l'objectif d'offrir aux jeunes du bassin de vie mérignacais un lieu de vie, d'information, d'accompagnement à l'autonomie et d'accès aux droits. Cette offre de service se déploiera, en cœur de ville, dans un bâtiment abritant des espaces de coopération où se rencontreront jeunes et professionnels ainsi que soixante logements spécifiquement destinés aux jeunes.

Cette réunion des logements et des espaces de coopération, où travailleront les équipes de la Mission Locale Technowest, de l'association Technowest Logement Jeunes, et de deux services municipaux, le Bureau d'Information Jeunesse et l'Espace Jeunes, permettra aux jeunes de connaître et identifier facilement le lieu qui leur sera dédié, et ainsi de leur faciliter l'accès à un espace d'information et de socialisation.

Les travaux de démolition-désamiantage démarreront en juillet 2024 pour une durée de 3 mois. Les travaux de construction allotis en 16 lots, démarreront en octobre 2024, pour une durée de 17 mois dont 2 mois de préparation. La livraison est donc prévue à la fin du premier trimestre 2026.

Il est rappelé qu'afin de concilier l'objectif de réunion des espaces de coopération et des logements dans un même lieu avec le cadre juridique régissant d'une part l'intervention de la commune et d'autre part la production de logements sociaux, il était nécessaire de traduire les modalités de la co-maîtrise d'ouvrage au sein d'une convention.

Pour mener à bien le projet de pôle jeunesse, en co-maîtrise d'ouvrage au sens de l'article L. 2422-12 du Code de la Commande Publique, il avait été convenu de recourir aux outils juridiques suivants :

- Une convention définissant les conditions d'une « co-maîtrise d'ouvrage » liant la Commune et Gironde Habitat pour la construction du bâtiment et définissant les modalités techniques, financières et juridiques du suivi de l'opération, signée le 15 novembre 2019 et modifiée par avenant n°1 en date du 7 octobre 2021 (modalités de désignation du maître d'œuvre).

Cette convention transférant à Gironde Habitat la maîtrise d'ouvrage de la partie PTCJ, définit en article 2 le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle du projet.

- Un bail emphytéotique administratif d'une durée de 53 ans au profit de Gironde Habitat sur la partie logements du projet, l'autre partie restant propriété de la Ville et louée pour certains espaces à la Mission locale et à TLJ.
- Un état descriptif de division en volumes (EDDV) établi au regard de l'existence d'éléments de programmes divisibles et relevant de compétences distinctes, mais avec des liens physiques et fonctionnels au sein du même ensemble immobilier bâti, et définissant précisément le volume représentant les logements ainsi que les volumes communaux.
- Une association syndicale libre constituée, à la mise en service du bâtiment, avec pour missions d'entretenir et gérer les biens et ouvrages d'intérêt commun et d'assurer le respect du cahier des charges qui aura été établi par les deux parties.

L'évolution du projet, tant sur ses aspects juridiques que financiers, conduit à devoir proposer les adaptations suivantes :

Actualisation de l'enveloppe financière travaux :

Après l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre, la procédure d'appel d'offres ouvert engagée en vue de l'attribution des marchés de travaux a fait apparaître un dépassement de l'enveloppe financière

prévisionnelle, et une concurrence limitée avec peu d'offres et un lot infructueux (plomberie).

Au terme d'une nouvelle consultation, et d'une première analyse des offres, le bilan prévisionnel peut être mis à jour de la manière suivante :

Coût estimatif de l'opération en € TTC (TVA à 20%)			
	Ville de Mérignac	Gironde Habitat	Projet global
Charge foncière valorisation du terrain			740 000 €
Charge foncière hors valorisation du terrain	458 308 €	572 667€	1 030 975
Bâtiment	3 423 466€	4 853 729€	8 277 195 €
Honoraires	531 803 €	972 792€	1 504 595 €
TOTAL	4 413 577€	6 399 188€	11 552 765 € yc valorisation foncière

Gestion des volumes au sein de l'équipement et cession à titre gratuit :

Une évolution du montage initial étant souhaitée par les parties pour privilégier une cession du volume 100 devant revenir en propriété à Gironde Habitat, plutôt que le recours à un bail emphytéotique administratif envisagé initialement, il est proposé de procéder à la cession à titre gratuit du volume 100 à Gironde Habitat.

Ce transfert de propriété à titre gratuit se justifie par les arguments suivants :

- L'intérêt fondamental du projet pour les jeunes de la commune : de nombreux dispositifs et programmes dédiés aux jeunes existent concernant la santé, la mobilité, l'insertion, l'orientation, le logement, la culture, le sport ou les loisirs. Malgré cela, les difficultés des jeunes persistent, 13% des jeunes mérignacais ne sont ni en activité ni en formation, ni en emploi. 42% des jeunes mérignacais sont en logement autonome, l'analyse des besoins sociaux réalisée à Mérignac en 2022 met en évidence que « l'accès à l'autonomie passe prioritairement par l'accès au logement. Face à la forte progression du coût du logement, les jeunes n'ayant pas de soutiens familiaux se retrouvent dans une situation très difficile. Les colocations deviennent pour beaucoup de jeunes actifs les seules solutions pour l'accès au logement. » La création de 90 nouvelles places de logement représente un enjeu fondamental pour la commune.

- En plus de ces créations, les pôles jeunesse représentent une innovation forte puisqu'ils ont pour objectif de réunir les forces vives d'un territoire autour de tous les jeunes souhaitant s'engager pour construire leur avenir collectif et individuel, en construisant une politique jeunesse à partir de l'expérience de ceux qui la vivent. En effet, les jeunes de la commune ont été invités à s'exprimer sur ce projet en fonction de leurs besoins aux différentes étapes de sa construction. Actuellement, les jeunes de l'Instance de participation et d'écoute des jeunes (l'Impact) sont associés aux ateliers pour construire le projet social de cette structure.

- L'engagement financier fort de l'Office Public de l'Habitat Gironde Habitat,

- La centralité du site accueillant le projet ainsi que sa proximité avec le quartier politique de la Ville Yser-Pont de Madame,

- La co-gouvernance du pôle par les jeunes mérignacais impliqués dans l'instance de démocratie participative jeunesse de Mérignac,

- La mise à disposition publique des places de stationnement réalisées dans le cadre de l'opération.

Une association syndicale libre sera également constituée, à la mise en service du bâtiment, avec pour missions d'entretenir et gérer les biens et ouvrages d'intérêt commun (volumes 300 et 400 aux termes du projet d'EDDV) et d'assurer le respect du cahier des charges qui aura été établi par les deux parties.

Le Conseil Municipal de la Ville de Mérignac

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du conseil municipal du 7 novembre 2016 approuvant la réalisation d'un Pôle de Coopération Jeunesse, dans le cadre d'un partenariat avec les villes de Bordeaux et Lormont dans le cadre de l'appel à projets Programme d'Investissement de l'Avenir (PIA), en tant que « Projets Innovants en faveur de la Jeunesse »,

Vu la délibération du conseil municipal du 24 juin 2019, qui désigne l'Office Public de l'Habitat Gironde Habitat en co-maîtrise d'ouvrage avec la ville de Mérignac pour ce projet. Il était rappelé que compte tenu de l'objectif du projet « réunion des espaces de coopération et des logements dans un même lieu avec le cadre juridique régissant d'une part l'intervention de la commune et d'autre part la production de logements sociaux, il était nécessaire de désigner un bailleur social agréé pour porter la part dévolue aux logements »,

Vu la convention de co-maîtrise d'ouvrage du 15 novembre 2019 signée entre la ville de Mérignac et l'OPH Gironde Habitat,

Vu l'avis du domaine n° 2024-33281-32327 en date du 26 avril 2024,

Vu l'avis de la Commission Education-Culture-Solidarité-Sport et Familles en date du 6 juin 2024,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT que ce lieu mutualisé permettrait de développer de nouvelles coopérations et des modes plus efficaces d'intervention des acteurs jeunesse, et notamment les partenaires du projet mérignacais : la Ville, la Mission Locale Technowest et l'association Technowest Logement Jeunes,

CONSIDERANT que la convention de co-maîtrise d'ouvrage, qui transfère à Gironde Habitat la maîtrise d'ouvrage de la partie PTCJ et fonde à ce jour la mission de Gironde Habitat, définit en article 2 le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle et qu'au terme d'une nouvelle consultation, et d'une première analyse des offres, le bilan prévisionnel doit être mis à jour par avenant,

CONSIDERANT qu'un ajustement parcellaire est nécessaire,

CONSIDERANT qu'une évolution de ce montage juridique est souhaitée par les parties pour privilégier une cession du volume 100, plutôt que le bail emphytéotique administratif envisagé initialement, et que cette cession à titre gratuit se justifie au regard de l'intérêt public du projet :

- L'intérêt fondamental du projet pour les jeunes de la commune : de nombreux dispositifs et programmes dédiés aux jeunes existent concernant la santé, la mobilité, l'insertion, l'orientation, le logement, la culture, le sport ou les loisirs. Malgré cela, les difficultés des jeunes persistent, 13% des jeunes mérignacais ne sont ni en activité ni en formation, ni en emploi. 42% des jeunes mérignacais sont en logement autonome, l'analyse des besoins sociaux réalisée à Mérignac en 2022 met en évidence que « l'accès à l'autonomie passe prioritairement par l'accès au logement. Face à la forte progression du coût du logement, les jeunes n'ayant pas de soutiens familiaux se retrouvent dans une situation très difficile. Les colocations deviennent pour beaucoup de jeunes actifs les seules solutions pour l'accès au logement. » La création de 90 nouvelles places de logement représente un enjeu fondamental pour la commune.

- En plus de ces créations, les pôles jeunesse représentent une innovation forte puisqu'ils ont pour objectif de réunir les forces vives d'un territoire autour de tous les jeunes souhaitant s'engager pour construire leur avenir collectif et individuel, en construisant une politique jeunesse à partir de l'expérience de ceux qui la vivent. En effet, les jeunes de la commune ont été invités à s'exprimer sur ce projet en fonction de leurs besoins aux différentes étapes de sa construction. Actuellement, les jeunes de l'Instance de participation et d'écoute des jeunes (l'Impact) sont associés aux ateliers pour construire le projet social de cette structure.

- L'engagement financier fort de l'Office Public de l'Habitat Gironde Habitat,

- La centralité du site accueillant le projet ainsi que sa proximité avec le quartier politique de la Ville Yser-Pont de Madame,

- La co-gouvernance du pôle par les jeunes méridionnais impliqués dans l'instance de démocratie participative jeunesse de Mérignac,

- La mise à disposition publique des places de stationnement réalisées dans le cadre de l'opération,

CONSIDERANT qu'une association syndicale libre sera également constituée, à la mise en service du bâtiment, avec pour missions d'entretenir et gérer les biens et ouvrages d'intérêt commun (volumes 300 et 400 aux termes du projet d'EDDV) et d'assurer le respect du cahier des charges qui aura été établi par les deux parties,

DECIDE :

ARTICLE 1 : d'approuver l'état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier et le cahier des plans de division afférent et d'autoriser la cession à titre gratuit du volume 100 à l'Office Public de l'Habitat Gironde Habitat ;

ARTICLE 2 : d'approuver le cahier des charges et des services de cet ensemble immobilier, ainsi que les statuts de l'Association Syndicale Libre à créer pour le gérer ;

ARTICLE 3 : d'approuver l'avenant n° 2 à la convention de co-maîtrise d'ouvrage conclue avec l'Office Public de l'Habitat Gironde Habitat, ayant pour objet :

- de formaliser l'ajustement du parcellaire du projet,
- d'acter le principe de la cession à titre gratuit du volume 100 à l'Office Public de l'Habitat Gironde Habitat,
- d'actualiser l'enveloppe financière dédiée au projet,
- de désigner les ouvrages remis à la commune ;

ARTICLE 4 : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire concernant ce dossier.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Par 45 voix pour

N'a pas pris part au vote : Monsieur Alain CHARRIER

Envoyé en préfecture le 19/06/2024
Reçu en préfecture le 19/06/2024
Publié le 19/06/24
ID 033-213302813-20240617-4705-DE-1-1

Pour extrait certifié conforme
Fait à Mérignac, le 17 juin 2024



Jean-Pierre BRASSEUR
Secrétaire de séance



Pour le Maire
Par délégation
Thierry TRIJOLET
Premier Adjoint

Le Premier Adjoint certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, qui a été transmise en Préfecture et publiée sur le site Internet de la Ville.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.