

Un exemple de groupement d'opérateurs économiques

Aquitanis

MONOGRAPHIE

ENTRETIENS REALISES :

Jean PHILIPPE Lafon

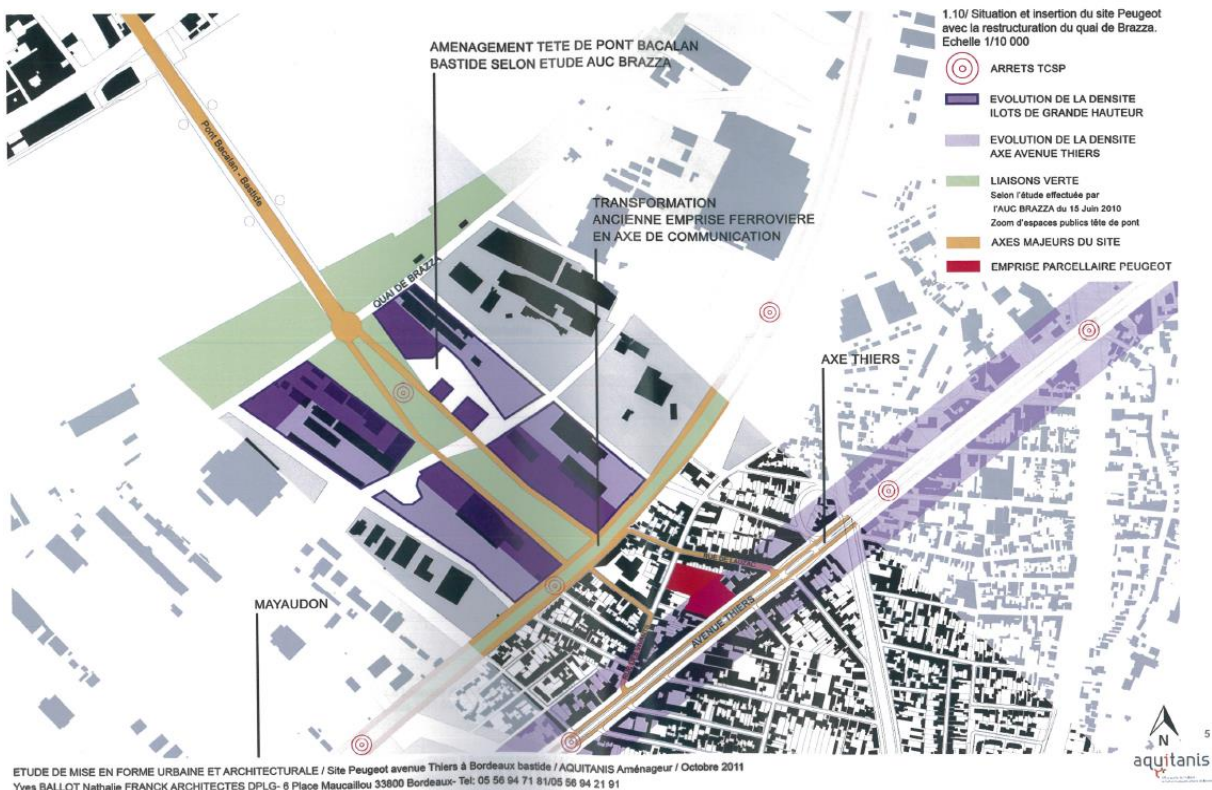
Directeur de l'Aménagement Urbain
Responsable Stratégies
& Innovations Patrimoniales

PRESENTATION

Le groupe PSA a décidé de mettre en vente un terrain supportant une ancienne concession automobile située à Bordeaux avenue Thiers proche de l'hyper centre. Plusieurs promoteurs immobiliers ont été consultés.

Informée de cette transaction, la ville de Bordeaux a souhaité qu'un pourcentage de logements sociaux soit réalisé dans cette opération comprenant à terme 120 logements, et qu'une faisabilité urbaine soit réalisée nécessitant une modification du PLU en cours afin que ce projet puisse voir le jour.

I. CONTEXTE D'ETUDE : MUTATION URBAINE, UN ILOT QUI FAIT DEBAT



L'ESH Coligny et l'OPH Aquitanis devant reconstituer une offre de logements sociaux démolie sur une opération ANRU à proximité du site, ont été pressentis par la collectivité pour développer une offre de logements sociaux sur cette emprise foncière.

Les promoteurs immobiliers consultés par PSA n'ont pas donné suite à cette offre foncière, en raison de l'impossibilité d'obtenir rapidement un permis purgé de tout recours.

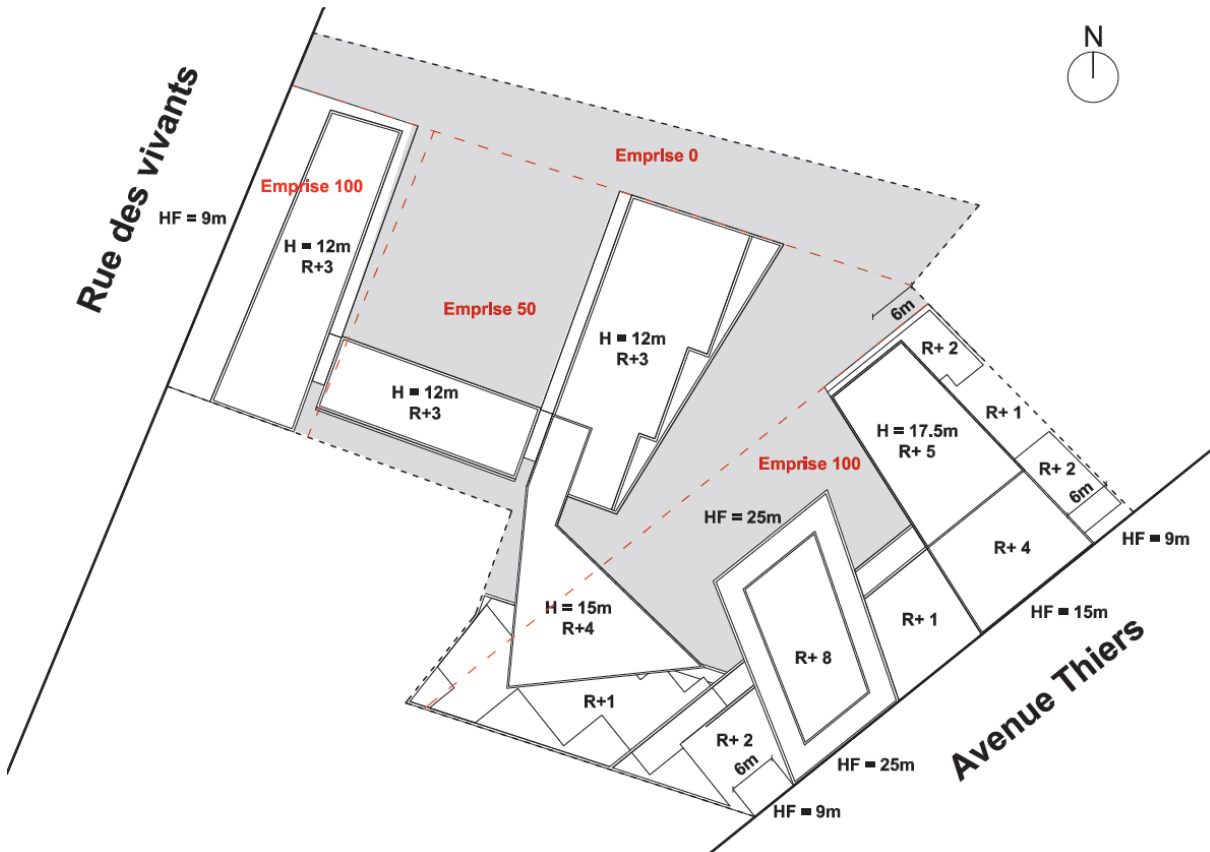
Devant l'enlisement du dossier, Aquitanis s'est porté acquéreur du tènement foncier auprès de PSA et un permis de construire valant division va être déposé conjointement par les deux bailleurs au printemps 2014.

Un groupement d'opérateurs a vu le jour : Aquitanis, l'ESH Coligny et Bouygues Immobilier (un des promoteurs préférés par PSA) ont arrêté des principes de modes opératoires, en signant des conventions entre eux :

- Les deux opérateurs HLM ont passé une convention entre eux, prévoyant la cession d'une partie de la charge foncière par Aquitanis à l'ESH Coligny à prix convenu.

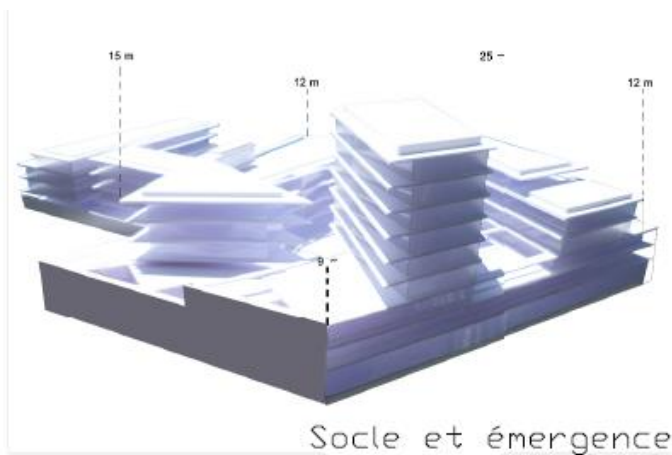
Sur ce terrain, l'ESH Coligny réalisera 30 logements locatifs sociaux.

- Il est prévu qu'Aquitanis cède une partie de l'emprise foncière, une fois le PC acquis et purgé, à Bouygues Immobilier pour développer un programme de promotion immobilière de 60 logements. Une convention prévoyant cette cession de PC a été signée entre ces deux opérateurs.



Enfin, Aquitanis prévoit de réaliser 30 logements locatifs sociaux sur le tènement restant.

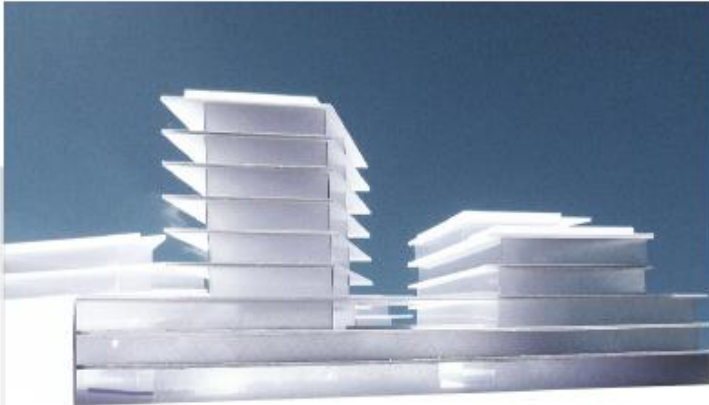
Aquitanis et l'ESH Coligny ont formé un groupement de commande pour choisir un maître d'œuvre en charge de la conception d'ensemble de ce projet urbain ; le groupement de commande sera aussi utilisé pour la passation des marchés de travaux.



Pour « débloquer » ce dossier, Aquitanis s'est porté acquéreur du foncier auprès de PSA, après avoir été « imposé » par la collectivité dans cette négociation avec le vendeur, aux côtés de l'ESH Coligny, pour développer une offre d'habitat social.

Bouygues Immobilier ayant refusé de se porter acquéreur du foncier de PSA au moment de la consultation, Aquitanis est devenu le chef de fil de ce partenariat, avec à ses côtés l'ESH Coligny, qui sont tous deux pétitionnaires du PC.

L'intervention de la collectivité dans le choix des opérateurs dans un dossier, à l'origine, d'ordre privé (cession d'une emprise foncière à un promoteur) a permis de trouver une solution opérationnelle, sans quoi cette emprise foncière n'aurait pas trouvé acquéreur et aurait sans doute été retirée de la vente par son propriétaire.



Gabaris sur Av. Thiers

INTERET

La formation d'un groupement d'opérateurs publics-privés très en amont dans la négociation, a permis de répondre à la commande de la collectivité qui souhaitait voir implanter un projet d'habitat résidentiel mixte sur ce territoire.

Ce groupement d'opérateurs économiques permet à un Office public de l'habitat de se positionner comme chef de fil en étant très réactif.

La formation du groupement d'opérateurs très en amont du projet a facilité la création d'autres montages, par la suite, comme le groupement de commandes entre les deux bailleurs sociaux.

LIMITES

La constitution de ce groupement d'opérateurs n'a été rendu possible que par la volonté de la collectivité, très impliquée dans ce projet urbain

La prise de risque est assumée par l'Office, les promoteurs ne souhaitant pas acquérir la charge foncière sans être assurés d'obtenir un permis de construire purgé de tout recours.

OPERATEUR

Aquitanis, OPH de la Communauté Urbaine de Bordeaux, possède un patrimoine locatif de 15 000 logements.

Sa production locative s'élève à 700 logements neufs par an, principalement sur le territoire de la CUB, dont 25 à 30% sont acquis en VEFA auprès de promoteurs immobiliers.

Sa filiale, Axanis, société coopérative Hlm, développe la partie accession sociale à la propriété : une centaine de logements sont commercialisés chaque année, en VEFA et en PSLA, sous forme d'habitat collectif, groupé et individuel.