

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 9 OCTOBRE 2014

2/3 – FOYER-LOGEMENT « LES MILLE ROSES » – CESSION PARTIELLE
DU FONCIER

Par délibération municipale du 4 octobre 2012, la Ville de Mons en Barœul procédait à la résiliation anticipée du bail emphytéotique passé avec la société Vilogia lors de la construction du foyer-logement « Les Mille Roses ». Cette décision faisait suite aux études et diagnostics engagés avec ce bailleur sur cet ensemble immobilier, démontrant les difficultés techniques et financières inhérentes à une remise aux normes d'accessibilité, de confort et de sécurité du foyer-logement « Les Mille Roses ». Elle actait dès lors la perspective d'une démolition du bâti et d'une reconstruction de logements adaptés aux aînés, selon des modalités de montage juridique et de portage financier à étudier. Depuis cette date, les « admissions » au foyer-logement « Les Mille Roses » ont été fortement ralenties et l'effectif de l'établissement s'est progressivement réduit.

Une réflexion plus générale était par ailleurs engagée, prenant également en compte, d'une part, les besoins grandissants en nombre de logements adaptés pour les personnes âgées et, d'autre part, la diversité de l'offre à envisager, afin de proposer des solutions pour l'ensemble des Monsois concernés.

Cette réflexion s'est concrétisée une première fois, lors de la séance du conseil municipal du 12 décembre 2013 au cours de laquelle a été prise la décision de céder un terrain municipal dénommé « Plaine Picasso » au Groupe LDEV (Logis Métropole), pour y édifier un programme de 34 logements de petite et moyenne tailles, adaptés aux besoins et souhaits des personnes âgées et réalisés sous la forme d'un béguinage comprenant des logements locatifs individuels et collectifs.

Parallèlement à l'élaboration de ce projet avec le Groupe LDEV, la Ville a souhaité envisager la création, en lieu et place du foyer-logement « Les Mille Roses » d'une résidence-services pour personnes âgées.

Conçue comme une alternative de gestion privée aux foyers-logements (du type « Les Cèdres »), la résidence-services pour seniors – offre inexistante actuellement sur le territoire communal - participe, par l'adaptation de ses logements aux caractéristiques physiques et psychologiques des personnes âgées et par les nombreux services proposés à la carte, à une forme de maintien à domicile. En cela et à l'instar des foyers-logements, elle contribue à la préservation, voire à la prolongation de l'autonomie des aînés et à leur confort de vie.

Après étude de plusieurs propositions de programmes, le choix de la Ville s'est porté sur le projet présenté par le groupement constitué du promoteur régional NACARAT et du Groupe ACAPACE, gestionnaire national de résidences-services, et élaboré par le cabinet d'architectes BLAQ.

Il s'agit de construire, sur une parcelle d'environ 9 968 m² - à détacher de l'ensemble foncier du site « Les Mille Roses » qui compte au total 13 548 m² -, un ensemble immobilier de 101 logements constitué en plusieurs plots de bâtiments reliés entre eux ainsi que des places de stationnement correspondantes et d'un ensemble de locaux communs et de services.

Sur le plan architectural et urbain, le projet favorise une intégration paysagère optimale de la résidence dans le site. Les cinq bâtiments de la résidence, de deux étages chacun, s'adaptent, par leur implantation, à la pente naturelle du terrain. L'aménagement permet de conforter la couverture végétale par le maintien des sujets existants, la plantation d'arbres, d'arbustes et de haies d'essence locale. La résidence concilie intimité et confort résidentiel avec une ouverture nécessaire sur la ville, à travers notamment l'aménagement d'une cour urbaine comme entrée principale côté rue Montesquieu, une ouverture visuelle des espaces communs et salons intérieurs depuis le jardin et la création d'un cheminement pour les résidents entre la rue Parmentier et l'entrée de la résidence. Enfin, le projet privilégie des matériaux durables, qualitatifs et sobres en harmonie avec le site, le quartier et la ville.

Il est proposé au conseil municipal :

- d'accepter le principe, après démolition du bâti existant par la Ville, de céder une parcelle de 9 968 m² du site « Les Mille Roses » (section AO n° 346 et AO n° 347 partiellement, selon le plan de composition établi le 7 mai 2013 par le cabinet Callens-Carbon, géomètres-experts), sis rue Montesquieu, au profit de la SCCV « SCI LES JARDINS D'ARCADIE de Mons en Barœul » à laquelle la société NACARAT est associée, afin d'y édifier une résidence-services pour personnes âgées de 101 logements, dont l'exploitation et la gestion sera confiée au Groupe ACAPACE, au prix d'un million cent mille euros hors taxes (1 100 000 € HT),

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse et l'acte de vente de l'ensemble immobilier susvisé au profit de la SCCV « SCI LES JARDINS D'ARCADIE de Mons en Barœul ».

Cette délibération est adoptée avec 31 voix pour ; 3 conseillers municipaux ayant voté contre : M. GARCIA, Mme LAVALLEZ et M. TONDEUX.