

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 13 mars 2009
(convocation du 2 mars 2009)

Aujourd'hui Vendredi Treize Mars Deux Mil Neuf à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOST Christine, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BRON Jean-Charles à M. DUCHENE Michel
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude
M. GELLE Thierry à M. DUART Patrick
M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC Michel
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 25
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à cpter de 11 h 30
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARNIER Jean-Paul
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. BREZILLON Anne
M. DELAUX Stéphan à M. BRUGERE Nicolas à cpter de 10 h 50
Mme. DESSERTINE Laurence à Mme. LAURENT Wanda
M. EGRON Jean-François à M. DAVID Alain
Mlle. EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard

M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. BENOIT J. Jacques jusqu'à 10h 10
M. HURMIC Pierre à M. NOEL Marie-Claude jusqu'à 11 h 30
M. MERCIER Michel à M. MOULINIER Maxime à cpter de 11 h 45
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. PALAU Jean-Charles à M. DAVID Jean-Louis
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. PIAZZA Arielle
M. PEREZ Jean-Michel à M. RESPAUD Jacques
M. QUERON Robert à Mme. CHAVIGNER Michèle
M. RAYNAUD Jacques à M. PAILLART Vincent
M. REIFFERS Josy à M. DUCASSOU Dominique
M. SENE Malick à Mme. FAORO Michèle
M. TOUZEAU Jean à Mme FOURCADE Paulette jusqu'à 10 h 30

EXCUSEE :

Mme HAYE Isabelle

LA SEANCE EST OUVERTE

Mérignac - ZAC Centre Ville - Ilot 1 - Vente d'un foncier communautaire de 2 945 m² environ et développant 8 258 m² SHON à la Société Bouygues Immobilier - Décisions - Autorisation

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Communauté Urbaine de Bordeaux est propriétaire d'un ensemble foncier d'une superficie de 2 945 m² situé sur l'îlot 1 de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac. Cet îlot, situé à l'angle de l'avenue du Maréchal Leclerc et de l'avenue de l'Yser, est bordé à l'ouest par la rue de la Vieille Eglise.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a souhaité engager sur cette emprise la réalisation d'une opération immobilière mixte, permettant de reconquérir des parcelles où les constructions ont été démolies pour permettre la réalisation du tramway et de reconstituer une façade urbaine de qualité sur l'un des principaux itinéraires d'accès au centre ville.

Pour ce faire, la Communauté Urbaine de Bordeaux, en liaison avec la ville de Mérignac, a lancé le 10 février 2006 une consultation restreinte d'opérateurs urbains portant sur cet îlot 1.

Le 18 mai 2006, le Comité de coordination des opérations d'aménagement de la Communauté Urbaine de Bordeaux a proposé de retenir, sur les 5 offres remises, celle de la Société Bouygues Immobilier, cette dernière s'engageant à faire appel à l'agence d'architecture ARTOTEC.

Le projet de construction de l'îlot 1 a fait l'objet d'une première demande de permis de construire déposée en Mairie le 2 août 2006, suivie d'un projet modifié enregistré le 13 novembre 2006. L'arrêté de permis de construire a été délivré par Monsieur le Maire de Mérignac le 6 mars 2007. Suite à un recours, un nouvel arrêté de permis de construire a été signé le 15 mai 2007.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un recours contentieux en date du 24 septembre 2007. Le jugement a été rendu par le Tribunal Administratif en date du 19 novembre 2008, rejetant la requête. La notification du jugement a eu lieu le 10 décembre 2008.

La société Bouygues Immobilier a obtenu un arrêté de permis de construire modificatif délivré par Monsieur le Maire de Mérignac, en date du 17 décembre 2008.

Entre temps, le dossier de création/réalisation de la ZAC du centre ville, à Mérignac, a été approuvé le 27 octobre 2006 par délibération 2006/0755.

La Société Bouygues Immobilier, représentée par son Directeur Régional Aquitaine, Emmanuel Desmaizères, avait signé le 21 février 2007 une Promesse Unilatérale d'Achat aujourd'hui caduque.

Suite à l'arrêté de permis de construire modificatif délivré le 17 décembre 2008, une convention de cession a été signée entre la société Bouygues et la Communauté Urbaine sur les bases suivantes :

Pour ce qui est du programme :

Conformément au règlement de la consultation, la Société BOUYGUES Immobilier s'engage à réaliser le programme immobilier suivant :

- ☞ 5 499 m² SHON de logements, soit 68 logements
 - 46 logements en accession libre développant 3 894 m² de SHON
 - 22 logements en locatif conventionnés (PLUS) pour 1 605 m² de SHON
- ☞ 2 759 m² SHON d'activités
 - 1 995 m² SHON de commerces et services
 - 764 m² SHON de bureaux, dont 50 m² de surface utile seront réservés au personnel du délégataire transport de la Communauté Urbaine et 13 m² environ seront réservés à Inolia pour la desserte Haut débit.

Soit au total 8 258m² SHON

Pour ce qui est de l'offre d'achat :

Selon la Convention de cession signée entre la Société Bouygues Immobilier et la Communauté Urbaine, la Société Bouygues Immobilier s'engage à acquérir les terrains au prix hors TVA de 1 713 456,54 € qui sera majoré de la TVA au taux en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique.

Ce prix résulte de l'offre initiale d'acquisition proposée en 2006 par Bouygues fixée à hauteur de 2 000 000 €, hors versement par ailleurs par Bouygues des taxes de droit commun (TLE + PRE). Le dossier de création-réalisation de la ZAC a ensuite été approuvé par le Conseil de Communauté le 27 octobre 2006.

Conformément à l'article L 311-4 du code de l'Urbanisme, la Société Bouygues Immobilier n'acquérant pas ce foncier situé dans le périmètre de la ZAC "Centre Ville" de Mérignac auprès de l'aménageur BMA, elle s'est engagée à participer au coût des équipements publics de la ZAC. Une convention de participation a été signée le 12 janvier 2007 entre la société Bouygues Immobilier et la Communauté Urbaine. Elle fixe le montant de la participation à hauteur de 394 500 € au vu du programme proposé dans le permis modificatif de Bouygues. Cette participation se substituera aux taxes de droit commun (169 131,54 €). Elle devra être versée à la Communauté Urbaine de Bordeaux par la Société Bouygues Immobilier dans un délai de 6 mois à compter de la réception de la déclaration d'ouverture de chantier délivrée par Monsieur le Maire de Mérignac. Cette somme sera reversée par la CUB à l'aménageur de la ZAC, afin d'alimenter le bilan de la ZAC en recettes.

Ainsi, le montant de cette participation aux équipements publics versée dans le cadre de l'autorisation de construire est ici déduit du coût de cession.

De même, ce prix de cession est diminué du coût des fouilles archéologiques réalisées sur l'îlot 1. En effet, le montant de ces fouilles soit 61 175 € HT, avait été assumé par la Société Bouygues Immobilier afin de répondre aux contraintes de calendrier. Cette somme est aujourd'hui déduite du prix de cession de l'îlot 1 parce que revenant normalement à la CUB.

Ce prix, TVA comprise, sera payable selon les termes suivants :

- 20% le jour de la signature de l'acte authentique, plus la totalité de la TVA au taux en vigueur à cette date,
- 30% 12 mois après la date de la signature de l'acte,
- 50% 24 mois après la date de la signature de l'acte.

France Domaine consulté sur cette offre de prix, a estimé, dans son avis daté du 18 novembre 2008, la valeur vénale du foncier appartenant à la Communauté Urbaine de Bordeaux à 400 € HT/m² SHON pour l'accession libre, 300 € HT/m² SHON pour le locatif conventionné, 300 € HT/m² SHON pour les commerces et services et 250 € HT/m² SHON pour les bureaux, soit pour la SHON définie au permis de construire modificatif de 8 258 m² une estimation à **2 828 000 €**.

Le montant de la cession envisagée est inférieur à l'avis de France Domaine, mais peut se justifier au regard de certaines exigences de la Communauté Urbaine à l'égard de Bouygues Immobilier.

Il s'avère que la Communauté Urbaine de Bordeaux a imposé à la société BOUYGUES Immobilier la réalisation d'un tiers de logements locatifs conventionnés PLUS. Aussi, en appliquant un prix de cession pour la part des logements conventionnés PLUS à 128,65 €/m² SHON tel que pratiqué par la CUB dans toutes les opérations d'aménagement, l'estimation de France Domaine serait ramenée à 2 553 583€, traduisant ainsi l'effort réalisé par la CUB en faveur du logement locatif conventionné.

En outre, un effort en faveur d'une démarche environnementale de construction durable a été accompli par Bouygues Immobilier. En effet, le projet devrait obtenir le label Très Haute Performance Énergétique et Bouygues Immobilier s'engage à l'obtention de la certification « Habitat Environnement » délivrée par Cerqual pour l'ensemble des logements de l'opération.

La recette d'investissement sera imputée au chapitre O24 – compte O24 – CRB D710 – du Budget Principal des exercices concernés.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis de bien vouloir :

DECIDER

- de céder à la Société BOUYGUES Immobilier ou à toute autre personne physique ou morale qui se substituerait à elle pour le financement de l'opération (et dans les strictes conditions prévues dans la Convention de Cession) : un terrain développant une SHON de 8 258 m² à détacher des parcelles cadastrées BV n°26p, 27p, 6 98p, 754p, 756p, 758p, 760, 762, 764, 777p, 791p et 792p pour une surface d'environ 2 945 m²,
- de céder ce foncier au prix de 1 713 456,54 € HT plus la TVA au taux en vigueur au jour de la signature de l'acte notarié,
- que ce prix sera payable au jour de la signature de l'acte notarié à hauteur de :
 - ♦ 20% le jour de la signature de l'acte authentique, plus la totalité de la TVA au taux en vigueur à cette date,
 - ♦ 30% 12 mois après la date de la signature de l'acte,

- ♦ 50% 24 mois après la date de la signature de l'acte.

AUTORISER

- Monsieur le Président à signer l'acte authentique de vente selon les modalités de paiement susvisées et tout autre document s'y rapportant, et à demander en garantie desdits paiements à terme, soit la production d'une caution bancaire, soit une inscription de privilège de vendeur.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 13 mars 2009,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Présidente,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
25 MARS 2009**

PUBLIÉ LE : 1 AVRIL 2009

Mme. CHRISTINE BOST