

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 10 juillet 2009 (convocation du 29 juin 2009)

Aujourd'hui Vendredi Dix Juillet 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, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, 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, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, 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. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, 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. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, M. PALAU Jean-Charles, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 13 h 20
M. DAVID Alain à M. LABISTE Bernard à partir de 13 h 40
M. BOBET Patrick à M. DUPRAT Christophe à partir de 14 h 50
Mme BOST Christine à M. FREYGEFOND Ludovic à partir 14 h 50
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard à partir de 14 h 30
M. FAVROUL J.Pierre à M. SOUBIRAN Claude à partir de 11 h 40
M. PIERRE Maurice à M. HERITIE Michel
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à partir de 11 h 30
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle à partir de 13 h 20
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à Mme BOST Christine jusqu'à 14 h 50 puis à M. FELTESSE à compter de 14 h 50
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER J. Louis à partir de 13 h 10
M. BAUDRY Claude à M. TRIJOULET Thierry
M. BONNEFOY Christine à M. GELLE Thierry à partir de 12 h 00
M. BRUGERE Nicolas à Mme SAINTE ORICE à partir de 13 h 10
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. PARCELIER Muriel
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel à partir de 13 h 40 puis à Mme FAORO Michèle à compter de 14 h 50
M. DAVID Yohan à M. DUPOUY Alain jusqu'à 11 h 35

Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. GUILLEMOTEAU Patrick à partir de 13 h 35
M. DOUGADOS Daniel à Mme BALLOT Chantal à partir de 14 h 50
Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUCASSOU Dominique
M. DUCASSOU Dominique à Mme PIAZZA Arielle à partir de 13 h 40
M. DUPOUY Alain à M. CAZABONNE Didier à partir de 13 h 00
Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. GUICHOUX Jacques à M. LAMAISON Serge
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard de 10 h à 12 h 00
M. JOUBERT Jacques à M. QUERON Robert à partir de 13 h 00
M. JUNCA Bernard à Mme CHAVIGNER Michèle à partir de 14 h 50
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck à partir de 13 h 20
M. PALAU Jean-Charles à Mme PIAZZA Arielle jusqu'à 10 h 15
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas à partir de 13 h 45
M. QUANCARD Denis à M. DUART Patrick à partir de 14 h 50
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à partir de 12 h 25
M. REIFFERS Josy à Mme BREZILLON Anne jusqu'à 13 h 20
M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda à partir de 12 h 10
M. SENE Malik à M. EGIRON Jean-François à partir de 12 h 40

EXCUSE :

M. DELAUX Stéphan

LA SEANCE EST OUVERTE

**MERIGNAC - Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) de la Glacière -
Vente d'un terrain d'une superficie d'environ 13 867 m² à la société CIRMA
Centre Sud Ouest - Autorisations - Décision -**

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération du 18 janvier 2008 le Conseil de Communauté a décidé d'instaurer un Programme d'Aménagement d'Ensemble sur le périmètre de la Glacière à MERIGNAC d'une superficie d'environ 9 hectares.

Dans ce secteur notre Etablissement dispose, au terme d'une activité soutenue de constitutions de réserves foncières d'importantes emprises permettant d'amorcer dans de bonnes conditions ce projet urbain destiné à renforcer le caractère de centralité du quartier et en conforter la structure commerciale.

C'est ainsi que l'îlot 1 du PAE, délimité par l'avenue de la Marne, la rue Vincent Auriol et par l'avenue d'Arès, d'une superficie d'environ 13 867 m² entièrement maîtrisée par la Communauté Urbaine de Bordeaux, pourrait en accord avec la Ville de Mérignac, être cédé à la société CIRMA Centre Sud Ouest retenue après consultation d'opérateurs pour mener à bien un programme de constructions recevant l'agrément de la Communauté Urbaine et de la Ville de Mérignac, et prévoyant

d'une part la réalisation de 196 logements dont :

- 124 logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI sur 10 052 m² SHON, soit 9 appartements de type T1 – 24 T2 – 56 T3 – 27 T4 et 8 T5
- 20 logements en accession aidée et primo accession sur 1 517 m² SHON soit 7 T2 – 6 T3 – 7 T4
- 52 logements en accession libre développant 4 030 m² SHON, soit 5 T1 – 16 T2 – 22 T3 - 6 T4 et 3 T5

Et d'autre part

- 52 m² de SHON destinés au bureau du gardien

- 1 605 m² de SHON de commerces, activités et services en rez-de-chaussée.

Aux termes de la convention signée le 16 février 2009 entre la société CIRMADE et notre Etablissement et de l'avenant n°1 signé le 19 juin 2009 ladite société s'engage à acquérir les droits à construire (17 256 m² SHON) afférents à ces terrains, au prix total HT de 2 795 929 euros qui sera majoré de la TVA au taux en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique.

France Domaine consulté sur ce prix a estimé dans son avis du 2 avril 2009, la valeur desdits droits à construire à 4 722 200 euros.

Il doit être signalé en premier lieu que le prix de revient de ce foncier, incluant notamment les diverses indemnités d'éviction commerciale versées par notre Etablissement, s'établit à 2 728 642 euros.

Il importe également de souligner la part prépondérante de logements sociaux.

En effet sur les 196 logements prévus au titre de cette opération 124 seront des logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI et 20 logements en accession aidée. A cet égard il doit être précisé d'une part, que CIRMADE cédera à Gironde Habitat une emprise de 3 500 m² pour lui permettre de construire 62 logements locatifs conventionnés, 20 logements en accession aidé et que d'autre part, CIRMADE réalisera pour le compte d'ICF Atlantique 62 logements locatifs conventionnées dans le cadre d'un contrat de réservation. Aussi en appliquant un prix de cession des charges foncières pour la part des logements conventionnés PLUS/PLAI à 130,98 euros HT/m² et pour la part des logements en accession sociale à 188,60 euros HT/m² tel que pratiqué par la Communauté Urbaine de Bordeaux dans toutes les opérations d'aménagement, l'estimation de France Domaine serait ramenée à 3 439 478 euros, traduisant ainsi l'effort réalisé par la Communauté Urbaine de Bordeaux en faveur du logement conventionné.

Il est à préciser que ce projet de construction a fait l'objet d'un permis de construire arrêté par le Maire de Mérignac le 14 avril 2009. De plus cet arrêté de permis prescrit une participation au titre du PAE de 566 855 euros au bénéfice de la Communauté Urbaine.

Par ailleurs aux termes des engagements pris par la société CIRMADE dans le cadre de la convention du 16 février 2009 celle-ci réalisera divers aménagements paysagers, une voie nouvelle reliant l'avenue d'Arès à l'avenue de la Marne ainsi qu'une liaison cyclable pour permettre l'entretien de la canalisation de la Devèze. Ces équipements seront ouverts à terme à la circulation publique des véhicules et des 2 roues.

De plus, CIRMADE devra prendre à sa charge la démolition des bâtiments existants et plus particulièrement l'immeuble abritant actuellement Aquitaine Contrôle Technique dont l'éviction commerciale est en cours de régularisation. Enfin CIRMADE participera à la prise en charge de l'indemnité d'éviction d'Aquitaine Contrôle Technique pour un montant de 80 150 euros.

En outre, il est à préciser que le départ de la société de contrôle technique automobile susvisée fixé au plus tard au 31 décembre 2009, soit ultérieurement à la date de signature de l'acte prévue le 14 octobre 2009, telle que stipulée dans la convention de cession, se traduit pour la part du programme immobilier à réaliser par Gironde Habitat par une

jouissance différée et un paiement différé du prix de cession représentant la somme de 585 544 euros HT, et au plus tard à la date du 31 décembre 2009.

Du fait de ce paiement différé l'acquéreur fournira à la Communauté Urbaine les garanties nécessaires, à savoir, l'inscription du privilège de vendeur ou à défaut la production d'une garantie bancaire

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

A – AUTORISER MONSIEUR LE PRESIDENT

- à traiter à l'amiable avec la société CIRMAD Centre Sud Ouest dont le siège social est à MERIGNAC (33708) 22 avenue Pythagore, ou toute autre personne physique ou morale qui se substituerait à elle pour réaliser cette opération immobilière, en vue de la cession à son profit d'un ensemble de parcelles bâties et non bâties, situées dans le PAE de MERIGNAC (îlot 1) entre l'avenue de la Marne, l'avenue d'Arès et la rue Vincent Auriol, actuellement cadastrées CI 731-732-768-724-725-726-727-728-767 ainsi qu'une emprise déclassée, désaffectée et en cours de numérotation située au sud-ouest de l'îlot en question, le tout d'une superficie d'environ 13 867 m², développant une SHON de l'ordre de 17 256 m², moyennant le prix de 2 795 929 euros HT, plus la TVA en vigueur au jour de la signature de l'acte notarié

- à signer l'acte et tous autres documents afférents à cette cession et notamment le document d'arpentage destiné à préciser la contenance cessible.

B – DECIDER

Que le montant de la recette sera versé au Budget de l'exercice en cours (Chapitre 77, Compte 775, Fonction 8240, CRB A 430).

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 10 juillet 2009,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
24 JUILLET 2009

PUBLIÉ LE : 24 JUILLET 2009

M. JEAN TOUZEAU