

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 21 janvier 2011
(convocation du 10 janvier 2011)

Aujourd'hui Vendredi Vingt Et Un Janvier Deux Mil Onze 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. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick,
Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, 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. GUICHARD Max, Mme ISTE Michèle,
M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PUJOL Patrick,
M. ROSSIGNOL Clément, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte,
M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude,
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, Mme DELATTRE 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, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine,
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. GUYOMARC'H Jean-Pierre,
M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard,
Mme LAURENT Wanda, 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. PENEL Gilles,
M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy,
M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, M. TRIJOULET Thierry,
Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à M. EGRON Jean-François
Mme CARTRON Françoise à M. BENOIT Jean-Jacques
M. GELLE Thierry à M. BONNIN Jean-Jacques
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal
M. PIERRE Maurice à M. PEREZ Jean-Michel
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain
M. TOUZEAU Jean à M. FREYGEFOND Ludovic
M. TURON Jean-Pierre à M. FELTESSE Vincent
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. MAURRAS Franck à M. SOUBABERE Pierre
Mme CAZALET Anne-Marie à M. DUCASSOU Dominique
M. DAVID Yohan à M. SOLARI Joël
M. DELAUX Stéphan à M. DUPOUY Alain
Mlle DELTIPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard

Mlle EL KHADIR Samira à Mme EWANS Marie-Christine jusqu'à 9h50
Mme FAORO Michèle à Mme FOURCADE Paulette
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. FLORIAN Nicolas à partir de 10h20
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques jusqu'à 10h
Mme HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre
Mme LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic jusqu'à 10h30
M. LOTHAIER Pierre à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. MOGA Alain à M. SIBE Maxime à partir de 9h45
Mme PARCELIER Muriel à Mme COLLET Brigitte
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick
M. QUANCARD Denis à M. JUNCA Bernard
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. RESPAUD Jacques à Mme DIEZ Martine à partir de 10h30
Mme SAINT-ORICE Nicole à Mme BREZILLON Anne
M. SENE Malick à M. MOULINIER Maxime
Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne

LA SEANCE EST OUVERTE

MERIGNAC - ZAC « Centre Ville » - Ilot 3
☐ **Cession d'un terrain communautaire à l'aménageur BMA**
☐ **Autorisation - Décisions**

☐

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n°2006/0755 du 27 octobre 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac, et a confié son aménagement à Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) lors de sa séance du 23 novembre 2007. Le Traité de concession a été signé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'aménageur le 21 janvier 2008.

Les études menées sur le secteur ont permis de définir un programme de construction comprenant 4 îlots et développant au total une SHON de 28 180 m² SHON.

L'îlot 3, situé au sud de la ZAC, propose un programme de 3 300 m² SHON, pouvant atteindre au maximum 3 630 m² SHON, entièrement consacré à du logement social financé en PLUS (85%) et PLAI (15%).

Les constructions sur cet îlot bénéficieront de la vue sur la vieille église et son square réaménagé et les habitants seront susceptibles de profiter de tous les équipements de proximité réalisés dans le cadre de la reconfiguration du centre ville de Mérignac.

Le programme prévu sur l'îlot 3 répondra aux exigences du Référentiel de Qualité Environnementale Logements (QEL) ainsi qu'aux préconisations de la charte pour l'environnement vers le développement durable de la Communauté Urbaine.

En outre le projet obtiendra le label BBC 2005 (Bâtiment Basse Consommation) dans le cadre de la démarche de Haute Qualité Environnementale.

L'assiette de cet îlot 3, d'une superficie de 1 404 m² appartenant aujourd'hui à la Communauté Urbaine, doit être cédée à l'aménageur BMA. Conformément à ses missions

précisées dans le traité de concession, la société BMA cèdera ensuite cette emprise au bailleur Domofrance d'ores et déjà retenu pour la réalisation de ce projet.

En application de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, cette vente fait l'objet d'un cahier des charges de cession rédigé par BMA en lien avec la Communauté Urbaine et fixant un certain nombre de contraintes relatives à la construction dans le périmètre de la ZAC.

France Domaines, dans son avis du 26 octobre 2010, a estimé la valeur vénale de cet immeuble à 660 000 € HT. Or, conformément à la délibération n° 2007/0451 de juin 2007 encadrant la conduite des opérations d'aménagement, la cession des terrains communautaires à l'aménageur intervient à la valeur vénale des terrains à la date d'approbation du dossier de création/réalisation de la ZAC, soit 586 329 € HT pour l'îlot 3 de la ZAC Centre Ville de Mérignac. Le montant de la cession envisagée est donc inférieur à l'avis de France Domaines et traduit ainsi l'effort de la Communauté Urbaine en faveur du logement locatif conventionné PLUS/PLAI et d'une démarche environnementale de construction durable.

Aussi, il est proposé la cession des parcelles BV 16p, 338p, 766p, 769p, 771p ainsi que 2 m² déclassés du domaine public communautaire par arrêté communautaire n° 2262 du 17 décembre 2009 à l'aménageur BMA au prix de 598 672,29 € TTC, dont une TVA sur marge d'une valeur de 12 343,29 € TTC.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le conseil de communauté,

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'urbanisme ;
- Vu la délibération n° 2006/0755 du 27 octobre 2006 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création - réalisation de la ZAC «Centre Ville» à Mérignac ;
- Vu la délibération n° 2007/0848 du 23 novembre 2007 par laquelle le conseil de communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à la Société BMA ;
- Vu le traité de concession d'aménagement signé le 21 janvier 2008 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Société BMA ;
- Vu la délibération communautaire n° 2007/0451 de juin 2007 sur la conduite des opérations d'aménagement ;
- Vu la délibération n° 2008/0412 du 18 juillet 2008 par laquelle le conseil de communauté a approuvé l'avenant n° 01 au traité de concession ;
- Vu l'avenant 01 au traité de concession d'aménagement signé le 03 septembre 2008 ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT :

L'article 16 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à réaliser les cessions de charges foncières dans la ZAC Mérignac Centre ville ainsi que l'ensemble des procédures y attenant.

DECIDE :

ARTICLE 1 :

La Communauté Urbaine de Bordeaux cède à BMA en sa qualité d'aménageur de la ZAC Centre Ville de Mérignac le foncier représentant l'îlot 3 de la ZAC, cadastré BV 16p, 338p, 766p, 771p ainsi que 2 m² déclassés du domaine public communautaire au prix de 598 672,29 € TTC payable comptant au jour de la signature de l'acte authentique,

ARTICLE 2 :

- Le montant de la recette provenant de cette cession sera inscrit au Budget principal de l'exercice 2011 (Chapitre 77, Article 775, CRB D710, Programme HB 14),

AUTORISE :

ARTICLE 3 :

- Monsieur le Président à signer l'acte et tous autres documents afférents à cette cession.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 21 janvier 2011,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
1 FÉVRIER 2011

PUBLIÉ LE : 1 FÉVRIER 2011

Mme. CHRISTINE BOST