

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 16 mars 2012
(convocation du 5 mars 2012)

Aujourd'hui Vendredi Seize Mars Deux Mil Douze 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, M. BOBET Patrick, 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. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme COLLET Brigitte, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, 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, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, Mme MELLIER Claude, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain à partir de 11h25	M. DUPOUY Alain à M. MOGA Alain
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard	Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. GAUTE Jean-Michel à Mme. PARCELIER Muriel	M. GUICHOUX Jacques à M. TRIJOLET Thierry
M. GAÜZERE Jean-Marc à M. DUPRAT Christophe	M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10h30
M. LABARDIN Michel à M. QUERON Robert	M. GUYOMARC'H Jean-Paul à Mme LIRE Marie-Françoise à partir de 12h
M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas	M. JOUBERT Jacques à M. GARNIER Jean-Paul
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10h15	M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle à partir de 10h	M. LAGOFUN Gérard à M. HERITIE Michel
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme. BONNEFOY Christine	M. LOTHAIER Pierre à M. DUCASSOU Dominique
M. BOUSQUET Ludovic à M. MANGON Jacques	M. MAURIN Vincent à M. GUICHARD Max
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles jusqu'à 10h	M. MERCIER Michel à M. PAILLART Vincent
Mme. CHAVIGNER Michèle à M. DUART Patrick	M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck jusqu'à 10h50
Mlle. COUTANCEAU Emilie à Mme. BOST Christine	M. POIGNONEC Michel à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. LACUEY Conchita	M. REIFFERS Josy à M. SOLARI Joël
M. DAVID Yohan à M. SOUBIRAN Claude à partir de 10h	M. ROBERT Fabien à Mme. FAYET Véronique
Mlle. DELTIPLE Nathalie à M. BENOIT Jean-Jacques	Mme. SAINT-ORICE Nicole à Mme. COLLET Brigitte

LA SEANCE EST OUVERTE

MERIGNAC - ZAC centre ville - Ilot 4 - Cession d'un terrain communautaire à l'aménageur BMA - Décisions - Autorisation

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.

L'îlot 4, situé rue Beaumarchais et rue de la Vieille Eglise, représente une capacité de 5 413 m² SHON (SHON réellement construite de 6 032 m²), pouvant atteindre au maximum 6 325 m² SHON, en vue de la construction d'un ensemble résidentiel à usage d'habitation et commerces en pied d'immeuble.

L'îlot 4 réservera un cœur d'îlot vert impactant sensiblement la lecture des immeubles depuis les espaces publics, assortis ponctuellement de transparences qui seront organisées dans la volumétrie des constructions.

Les constructions sur cet îlot offriront également une façade commerciale à l'angle de la rue Beaumarchais et de la rue de la Vieille Eglise. Des logements seront réalisés aux étages. 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 4 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 de Bordeaux.

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 d'une superficie de 3 523 m² appartenant aujourd'hui à la Communauté Urbaine de Bordeaux, doit être cédée à l'aménageur BMA. Conformément à ses missions précisées dans le traité de concession et suite à une consultation d'opérateurs urbains,

l'aménageur BMA cèdera ensuite cette emprise au promoteur Pichet pour la réalisation d'un programme de 70 logements libres représentant une SHON de 4 837 m² et des commerces représentant une SHON de 576 m².

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.

Dans le dossier de réalisation de la ZAC, la CUB a prévu de céder ce foncier au coût de revient impliquant le coût de la maîtrise foncière et le coût des travaux liés à la reconstitution de ces places de stationnement.

En effet, l'assiette foncière correspondant à l'îlot 4 était constituée de 102 places de stationnement privées appartenant à des copropriétaires de la Résidence du Club et à l'association syndicale qui en gérait les parties communes (voies de desserte du parking et 40 places visiteurs).

98 places de parking ont été reconstituées sur un parking de 166 places à l'angle des rues Chagall et Pablo Picasso, cadastré BC 539 (ex BC 407). Les places de stationnement ont été ainsi échangées ou ont fait l'objet de dédommagement de 1 800 € HT (estimation services des Domaines du 23 février 2006, d'après jugement du juge de l'expropriation en date du 19/05/05 en cas de réalisation de place de substitution par la collectivité) lorsque les propriétaires n'ont pas voulu de cet échange. 4 places ont donc fait l'objet d'un dédommagement d'un montant de 1 800 € HT auxquels des frais de publicité ont été ajoutés. Le montant des frais de publicité de l'ensemble de ces places ainsi que le dédommagement de ces 4 places de parking s'élève à 13 008 €HT.

Le coût de revient unitaire de ces 98 places de parking est de 5 196.45 € HT pour la CUB, ce qui correspond à des coûts de travaux (394 778 € HT) et des coûts d'acquisitions de la parcelle 407 (706 993.78 € HT). Le coût total pour ces 98 places de parking est de 509 252.10 € HT.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a également réalisé l'achat des parties communes de l'îlot 4 qui correspond à la parcelle BC 570 (ex BC 413) et BC 574 (ex 537 de l'ex 412p) pour un montant de 180 000 € HT auquel seront ajoutés des frais de publicité.

Sur la parcelle BC 574 (ex 537 et ex 412 p) de l'association syndicale se trouvaient également 40 places de parking visiteurs qu'elle avait en gestion. Ces places ont été reconstituées sur les parcelles BC 542, BC 543 et BC 546 qui se trouvent à proximité de la parcelle BC 539 qui correspond au parking Marc Chagall et Pablo Picasso. Le prix de revient de la reconstitution de ces 40 places parking est de 207 858 € HT.

La parcelle 568 (ex 147) a été achetée pour 1 € symbolique auquel s'ajoutent les frais de publicité qui sont de 54 €.

Le coût global pour la CUB lié à la maîtrise de cet îlot 4 est de 910 173.1 € HT duquel est déduit le montant de l'emprise dédiée aux équipements publics soit 72 322 € ; emprise qui ne sera pas cédée à BMA. Ce montant provient du prix qui a été fixé à 56.59 € par m² par France Domaine dans son avis du 21 avril 2009, multiplié par l'assiette de cette emprise de 1 278 m².

Considérant ce qui précède, il est proposé que la cession à BMA des parcelles BC 113, BC 397, BC 398, BC 399, BC 568, BC 570, BC 574 et BC 576 s'opère au prix de 975 447,40 € TTC, dont une TVA sur marge de 137 596,30 € TTC.

France Domaine, dans son avis du 9 Février 2012, a estimé la valeur vénale de cet îlot à 1 340 000 € 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 s'opère à une valeur déterminée dans le dossier de création/réalisation de la ZAC à savoir le coût de la reconstitution des places de parking et les différents frais engendrés pour l'échange des places de parking ainsi que le dédommagement des personnes ne souhaitant pas de cet échange.

Il est à préciser que les parcelles objet de la cession ont fait l'objet pour certaines d'entre elles d'une renumérotation à la suite d'une division d'une parcelle d'une plus grande contenance. Notamment, la parcelle numérotée BC 570 d'une contenance de 1 604 m² provient de la division d'une parcelle de plus grande contenance, cadastrée section BC 413 d'une surface arpentée de 2 866 m². De même pour la parcelle numérotée BC 574 d'une surface arpentée de 569 m² qui est une division de la parcelle cadastrée BC 537 d'une contenance de 9 517 m². La parcelle 568 d'une surface arpentée de 72 m² est issue de la division parcellaire BC 147 d'une contenance de 76 m². Enfin, la parcelle BC 576 d'une surface arpentée de 254 m² a fait l'objet d'une renumérotation à la suite d'une division de la parcelle cadastrée BC 400 d'une surface arpentée de 521 m².

Ce sont donc bien les parcelles BC 570, BC 574, BC 576, BC 568 qui ont fait l'objet d'une renumérotation à la suite d'une division de parcelle de plus grand contenance et les autres parcelles BC 113 d'une surface arpentée de 117 m², BC 397 d'une surface arpentée de 184 m², BC 398 d'une surface arpentée de 477 m², BC 399 d'une surface arpentée de 203 m² qui vont être cédées à BMA au prix de 975 447,40 € TTC, dont une TVA sur marge de 137 596,30 € 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°1 au traité de concession
- Vu l'avenant n°1 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 la CUB s'engage à céder le foncier nécessaire à l'opération d'aménagement à l'aménageur, et que ce dernier s'engage à réaliser les cessions de charges foncières dans la ZAC Mérignac Centre Ville ainsi que l'ensemble des procédures y attenantes.

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 4 de la ZAC, cadastré BC113, BC397, BC398, BC399, BC568, BC570, BC574 et BC576 au prix de 975 447,40 € 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 2012 (Chapitre 77, Article 775, CRB UB 00, Programme HB14).

AUTORISE :

ARTICLE 3 :

Monsieur le Président à signer l'acte et tous les 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 16 mars 2012,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
26 MARS 2012

PUBLIÉ LE : 26 MARS 2012

Mme. CHRISTINE BOST