

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 1 mars 2013  
(convocation du 22 février 2013)**

Aujourd'hui Vendredi Premier Mars Deux Mil Treize 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, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, Mme DE FRANCOIS Béatrice, 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, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, 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. GUYOMARC'H Jean-Pierre, M. HURMIC Pierre, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, 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. 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, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 11h20  
M. DAVID Alain à Mme LIMOUZIN Michèle à partir de 11h00  
M. BOBET Patrick à M. JUNCA Bernard  
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude  
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe  
Mme LACUEY Conchita à M. TOUZEAU Jean à partir de 10h25  
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BREZILLON Anne jusqu'à 10h35  
M. CAZENAVE Charles à Mme COLLET Brigitte  
M. COUTURIER Jean-Louis à M. EGRON Jean-François  
M. DAVID Jean-Louis à M. SOLARI Joël  
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard

M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul  
Mme HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre  
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément  
M. LAGOFUN Gérard à M. HERITIE Michel  
Mme LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic jusqu'à 10h15  
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane  
Mme. PARCELIER Muriel à Mme PIAZZA Arielle  
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick  
M. REIFFERS Josy à Mme TOUTON Elisabeth  
M. RESPAUD Jacques à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10h25  
M. ROBERT Fabien à Mme FAYET Véronique

## **EXCUSES :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Pessac - PAE Ecoquartier du Pontet - Ilots B et E (Ecoquartier l'Artigon) -  
Cession d'un terrain communautaire à AQUITANIS - DECISIONS**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n°2010/0051 du 19 février 2010, le Conseil de Communauté a approuvé l'instauration du PAE Eco-quartier du Pontet, à Pessac et validé les études pré opérationnelles menées sur ce secteur.

Ces études de définition du projet urbain ont permis d'envisager un programme de construction réparti sur une quinzaine d'îlots et développant environ 71 700 m<sup>2</sup> SHON, dont 8 580 m<sup>2</sup> SHON sont dédiés aux équipements publics et 61 170 m<sup>2</sup> SHON consacrés au logement, soit environ 730 logements répartis de la manière suivante :

- 193 logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI soit 26 %,
- 98 logements en accession abordable soit 14 %,
- 439 logements en accession libre soit 60 %.

Enfin, le programme global de construction prévoit la réalisation de 1 950 m<sup>2</sup> de SHON destinés à des bureaux et services de proximité

Au nord du périmètre du PAE, la Communauté Urbaine de Bordeaux est propriétaire de 3 îlots (B, E et F), d'une superficie d'environ 23 000 m<sup>2</sup>.

La Communauté Urbaine, en liaison avec la Ville de Pessac, a lancé en 2009 une consultation d'opérateurs afin de réaliser un programme immobilier exemplaire par sa mixité et son ambition environnementale d'environ 20 400 m<sup>2</sup> SHON de logements, 1200 m<sup>2</sup> SHON de bureaux et 400 m<sup>2</sup> SHON de service sur ces 3 îlots.

AQUITANIS a été désigné comme bailleur social par la Communauté Urbaine, en accord avec la Ville de Pessac, pour la réalisation des logements locatifs sociaux de l'opération ainsi qu'une partie des logements en accession abordable. Icade a été retenu en janvier 2010, à l'issue de la consultation, pour réaliser cette opération en association avec AQUITANIS. Un concours de maîtrise d'œuvre architecturale a été organisé par les opérateurs ICADE et Aquitanis afin de garantir la cohérence architecturale du projet immobilier à l'échelle des trois îlots. L'équipe Leibar et Seigneurin a été désignée à l'issue de la procédure de concours engagée.

## **Programme**

Concernant la partie à réaliser par AQUITANIS, soit 5 403 m<sup>2</sup> SHON, le programme immobilier se présente comme suit :

### **Pour l'îlot B :**

- une résidence intergénérationnelle de 40 logements locatifs sociaux conventionnés PLUS, correspondant à environ 3 076 m<sup>2</sup> SHON,
- une résidence sociale de 12 logements locatifs sociaux conventionnés PLAI, correspondant à environ 687 m<sup>2</sup> SHON,
- deux locaux communs résidentiels fermés correspondant à 36 et 38 m<sup>2</sup> SHON et un local commun résidentiel ouvert,
- des parkings et des espaces extérieurs privatifs communs à l'ensemble de l'îlot.

### **Pour l'îlot E :**

- 20 logements en accession aidée, soit environ 1 566 m<sup>2</sup> SHON,
- des parkings et des espaces extérieurs privatifs communs à l'ensemble de l'îlot.

Le projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire pour chacun des 2 îlots, les deux dossiers ont été déposés en Mairie le 29 juillet 2011, et complétés les 19 et 22 septembre 2011.

L'arrêté de permis de construire a été délivré par Monsieur le Maire de Pessac le 22 mars 2012 pour l'îlot B et le 23 mars 2012 pour l'îlot E.

Pour l'îlot B, un permis modificatif portant sur une adaptation mineure de la surface du terrain a été déposé en Mairie de Pessac le 14 mai 2012 et délivré le 2 août 2012.

Le 14 décembre 2012, un second permis modificatif a été déposé sur l'îlot B. Les modifications portent essentiellement sur des adaptations des façades et du deck ainsi que sur une restructuration du parking souterrain. L'instruction est en cours.

Les 2 îlots, intégrés dans le projet aussi appelé « éco-quartier de l'Artigon », répondent à des exigences ambitieuses souhaitées par la Communauté Urbaine et la commune de Pessac en matière de développement urbain durable et de qualités urbaine et architecturale.

Dès la phase concours de maîtrise d'oeuvre architecturale et tout au long de la conception, les collectivités, AQUITANIS, Icade et le groupement d'architectes Leibar et Seigneurin se sont efforcés de proposer un projet durable. Les objectifs en terme de qualité architecturale, paysagère et environnementale ont été tenus et la volonté de produire des logements confortables et évolutifs a été réalisée.

La diversité des produits proposés sur cet éco quartier, la mixité d'usages ainsi que la proximité des services s'inscrivent dans les objectifs de réalisation du PAE du Pontet. En outre, le projet propose des espaces favorisant les rencontres et les échanges entre les habitants ainsi que l'appropriation du quartier autour d'un habitat collectif.

Enfin, le programme prévu sur ces îlots répond aux exigences du Référentiel Communautaire de Qualité Environnementale des Logements (QEL) ainsi qu'aux préconisations de la charte pour l'environnement vers le développement durable de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Le projet obtiendra le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) et les logements seront certifiés H&E (Habitat et Environnement) dans le cadre d'une démarche de certification des constructions.

### **Prix de cession à AQUITANIS**

Ainsi, il convient de céder à AQUITANIS l'emprise du foncier correspondant aux programmes ci-dessus détaillés.

L'assiette totale des îlots de l'écoquartier l'Artigon représente une superficie de 23 159 m<sup>2</sup> appartenant aujourd'hui à la Communauté Urbaine de Bordeaux. Une superficie de 5 005 m<sup>2</sup> doit être cédée à AQUITANIS, le solde étant vendu à Icade pour la réalisation de son programme.

Considérant ce qui précède, il est proposé de céder à AQUITANIS les parcelles suivantes :

- CV 273p représentant 3 803 m<sup>2</sup> pour l'îlot B,
- CV 204p représentant 1 202 m<sup>2</sup> pour l'îlot E,

au prix de 878 564,94 € TTC, dont une TVA sur marge de 52 575,93 €, soit pour chaque îlot :

Ilot B : 520 258,83 € HT soit 554 004,20 € TTC

Ilot E : 305 730,18 € HT soit 324 560,74 € TTC

Ce prix résulte des prix de cessions foncières conformément à la délibération n°2007/0451 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement et est basé sur les prix au m<sup>2</sup> SHON par produit suivant :

- 195,23 € HT pour l'accèsion aidée ou PSLA (valeur 2011)
- 135,59 € HT pour le locatif social de type PLUS/PLAI et les locaux communs (valeur 2011)

Pour confirmer ses engagements vis-à-vis de la Communauté Urbaine, AQUITANIS a signé une convention de cession.

La vente se réalisera par signature d'un acte pour les deux îlots. Le prix sera payable comptant au jour de la signature de l'acte.

France Domaine, dans son avis du 6 novembre 2012, a estimé le prix moyen au m<sup>2</sup> à 326 € HT soit 1 631 630 € HT pour 5 005 m<sup>2</sup>.

Le montant de la cession envisagée est ainsi inférieur à l'avis de France Domaine. Cependant, il peut se justifier au regard des exigences de la Communauté Urbaine à l'égard d'AQUITANIS.

En effet, comme présenté ci-dessus, le programme défini par la Communauté Urbaine affichait de fortes ambitions et un large effort a été accompli par le groupement AQUITANIS / Icade / Leibar et Seigneurin afin de proposer un projet répondant aux attentes des collectivités et en faveur d'une démarche durable. En outre, l'ensemble du programme réalisé par AQUITANIS est destiné à des logements locatifs sociaux ou à de l'accèsion aidée et traduit ainsi l'effort de la Communauté Urbaine en faveur du logement social, conformément aux termes de la délibération n°2007/0451 encadrant la cession des charges foncières relatives au logement aidé. Ainsi, ces logements seront cédés et loués selon le prix de sortie plafonnés par l'État selon les niveaux de revenus des ménages.

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°2007/0451 du 21 juin 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé les conditions de réalisation des opérations d'aménagement ;

**VU** la délibération n°2010/0051 du 19 février 2010 par laquelle le Conseil de Communauté a validé les études pré opérationnelles et instauré un Programme d'Aménagement d'Ensemble appelé Eco quartier du Pontet, à Pessac ;

**VU** la convention de cession signée entre AQUITANIS et la Communauté Urbaine ;

ENTENDU le rapport de présentation

**CONSIDERANT** la désignation d'AQUITANIS en tant que bailleur social pour la réalisation d'une partie du programme de l'opération Eco-quartier de l'Artigon.

**DECIDE**

**Article 1 :** De céder à AQUITANIS ou à toute personne morale ou physique qui se substituerait à elle pour le financement de l'opération (et dans les conditions prévues dans la convention de vente) le foncier représentant les îlots B et E, soit les parcelles CV 273p, CV 204p au prix de 878 564,94 € TTC payable comptant au jour de la signature de l'acte.

**Article 2 :** D'imputer le montant de la recette provenant de cette cession sur le Budget principal de l'exercice 2013 (Chapitre 77, Compte 775, Fonction 8240, CRB UC 32).

**Article 3 :** D'autoriser Monsieur le Président à signer le ou les actes 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 1er mars 2013,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
7 MARS 2013

PUBLIÉ LE : 7 MARS 2013

Mme. CHRISTINE BOST