

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. LOTHAIRES 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, E et F (Ecoquartier l'Artigon) -
Cession d'un terrain communautaire à ICADE - 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 m² SHON, dont 8 580 m² SHON sont dédiés aux équipements publics et 61 170 m² 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 m² 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 m².

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 m² SHON de logements, 1 200 m² SHON de bureaux et 400 m² SHON de services sur ces 3 îlots.

A l'issue de cette consultation, ICADE a été retenu en janvier 2010 pour réaliser cette opération en association avec Aquitanis, bailleur social désigné par la CUB pour la réalisation des logements sociaux de l'opération ainsi qu'une partie de logements en accession abordable. 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 ICADE, soit 17 900 m² SHON, le programme immobilier se présente comme suit :

Pour l'îlot B :

- une résidence étudiante de 32 logements, en accession libre, correspondant à environ 794 m² SHON de logements,
- environ 1 061 m² SHON de bureaux,
- des parkings et des espaces extérieurs communs.

Pour l'îlot E :

- 101 logements en accession libre, soit environ 8 665 m² SHON de logements,
- environ 125 m² SHON de locaux destinés à des services,
- des parkings et des espaces extérieurs communs.

Pour l'îlot F :

- 87 logements, correspondant à environ 7 124 m² SHON logements, décomposé ainsi :
- 45 logements en accession libre, soit environ 3 815 m² SHON de logements;
- 21 logements en accession aidée, soit environ 1 650 m² SHON de logements;
- 21 logements locatifs sociaux conventionnés PLUS / PLAI, soit environ 1 659 m² SHON de logements, qui seront cédés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA),
- 131 m² SHON de locaux destinés à des services,
- des parkings et des espaces extérieurs communs.

Le projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire pour chacun des 3 îlots, les trois 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 les îlots B et F 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 et un permis modificatif a également été déposé en mairie de Pessac pour l'îlot F. Les modifications portent principalement sur des adaptations des façades et du deck ainsi que sur une restructuration du parking souterrain. L'instruction est en cours.

Les 3 îlots, aussi appelés « 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, ICADE, Aquitanis 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 Effinergie (Bâtiment Basse Consommation) et les logements seront certifiés NF Logement dans le cadre de la démarche de Haute Qualité Environnementale.

Offre d'achat de la Société ICADE

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

L'assiette totale des îlots représente une superficie de 23 159 m² appartenant aujourd'hui à la Communauté Urbaine de Bordeaux. Une superficie de 18 154 m² doit être cédée à ICADE, le solde étant vendu à Aquitanis pour la réalisation de son programme.

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

- CV 273p représentant 2 809 m² pour l'îlot B,
- CV 204p et 270p, et une parcelle de 11 m² à détacher du domaine public représentant 8 328 m² pour l'îlot E,
- CV 92p, 93p, 94p, 96p, 268p, 252p, et 271p représentant 7 017 m² pour l'îlot F, au prix de 5 455 681 € TTC, dont une TVA sur marge de 787 808 €, soit pour chaque îlot :
 - lilot B : 450 400 € HT soit 533 151 € TTC
 - lilot E : 2 537 850 € HT soit 2 985 401 € TTC
 - lilot F : 1 679 623 € HT soit 1 937 129 € TTC

Ce prix résulte de l'offre d'acquisition proposée par ICADE dans le cadre de la consultation et est basé sur les prix au m² SHON par produit suivant :

- 290 € HT pour l'accession libre (hors résidence étudiante).
- 300 € HT pour la résidence étudiante
- 195,23 € HT pour l'accession aidée ou PSLA (valeur 2011)
- 135,59 € HT pour le locatif social de type PLUS/PLAI (valeur 2011)
- 200 € HT pour les bureaux
- 200 € HT pour les services.

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

La vente se réalisera par signature de deux actes, le premier pour les îlots B et F et le second pour l'îlot E. Pour ce qui est de la réalisation de l'îlot E, la signature de l'acte interviendra dans un délai maximum de 2 mois suivant la réalisation de 50% de précommercialisation de cet îlot, et en tout état de cause, dans un délai de 2 ans maximum à compter de la signature de la convention de cession.

En garantie de la réalisation de ce qui précède, l'acquéreur s'oblige à fournir dans les 6 mois à compter de la signature de la convention de cession, une caution bancaire d'un organisme bancaire notoirement solvable, et avec renonciation au bénéfice de discussions et de divisions.

Le prix sera payable comptant au jour de la signature de chacun des deux actes.

France Domaine, dans son avis du 6 novembre 2012, a estimé le prix moyen au m² à 326 € HT soit 5 918 204 € HT pour 18 154 m².

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 de la Société ICADE. 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 ICADE / Aquitanis / Leibar et Seigneurin afin de proposer un projet répondant aux attentes des collectivités et en faveur d'une démarche durable. La collectivité a en outre fixé des objectifs en terme de prix de sortie des logements, les fixant à 3.450 € TTC/m² SHAB pour l'accession libre (parking compris) et à 3.026 € TTC/m² SHAB (parking compris) pour l'accession aidée.

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°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 ICADE et la Communauté Urbaine ;

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT la consultation d'opérateurs lancée en 2009 par la Communauté Urbaine de Bordeaux,

DECIDE

Article 1 : De céder à ICADE ou à toute personne morale et 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, E et F , soit les parcelles CV 273p, CV 204p et 270p, et une parcelle de 11 m² à détacher du domaine public, CV 92p, 93p, 94p, 96p, 268p, 252p, et 271p au prix total de 5.455.681 € TTC. Soit 2.470.280 € TTC payables comptant au jour de la signature de l'acte se rapportant aux îlots B et F et 2.985.401 € TTC payables comptant au jour de la signature de l'acte se rapportant à l'îlot E.

Article 2 : D'imputer le montant de la recette provenant de cette cession sera inscrit au 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.

Article 4 : D'autoriser Monsieur le Président à demander en garantie du paiement de l'îlot E, dans les six mois à compter de la signature de l'acte notarié relatif aux îlots B et F, la production d'une caution bancaire d'un organisme bancaire notoirement solvable, et avec renonciation au bénéfice de discussions et de divisions.

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