

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 27 septembre 2013
(convocation du 16 septembre 2013)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Sept Septembre 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. 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. 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. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL Clément, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, 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, M. DELAUX Stéphan, 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, 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, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, 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, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, M. VERNEJOU Michel, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à M. TURON Jean-Pierre
M. BRON Jean-Charles à M. BRUGERE Nicolas jusqu'à 9h55
M. CHAUSSET Gérard à M. DANJON Frédéric à compter de 12h50
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe jusqu'à 9h50
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard à compter de 13h00
M. OLIVIER Michel à M. GUICHARD Max à compter de 11h45
M. PIERRE Maurice à Mme CARTRON Françoise à compter de 11h40
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. ROSSIGNOL Clément à Mme NOEL Marie-Claude à compter de 12h50
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle
M. SOUBABERE Pierre à M. TRIJOLET Thierry à compter de 10h30
Mme TERRAZA Brigitte à Mme DE FRANCOIS Béatrice à compter de 12h15
M. BOUSQUET Ludovic à Mme DELATTRE Nathalie à compter de 12h
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles
M. DAVID Yohan à M. DAVID Jean-Louis

Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime
Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCHENE Michel à compter de 12h
M. EGRON Jean-François à Mme LIMOUZIN Michèle à compter de 12h30
Mme EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques à compter de 12h35
M. GUICHOUX Jacques à Mme. BALLOT Chantal
M. JOANDET Franck à M. HURMIC Pierre à compter de 11h55
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
M. LOTHAIER Pierre à M. MOGA Alain
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PIAZZA Arielle à Mme BREZILLON Anne à compter de 10h50
M. POIGNONEC Michel à M. QUANCARD Denis
M. QUERON Robert à M. LABARDIN Michel
M. REIFFERS Josy à M. ROBERT Fabien à compter de 11h
M. SOLARI Joël à M. RAYNAL Franck

EXCUSES :

M. ASSERAY Bruno

ABSENT :

M. MAURRAS Franck

LA SEANCE EST OUVERTE

TALENCE - secteur Peybouquey - cession de 2 terrains nus d'une contenance totale d'environ 11 078 m² à la SA d'HLM Domofrance - Décisions - Autorisation

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Communauté Urbaine est propriétaire d'un ensemble de parcelles en nature de terrains nus, situées sur la commune de Talence, dans le secteur dit de Peybouquey.

Il s'agit de terrains constitutifs des délaissés de l'opération de voirie nouvelle dans le secteur « Peybouquey-Lavardens » faisant partie de l'opération dénommée « Itinéraire Pessac-Talence-Bordeaux » entre l'avenue du Docteur Albert Schweitzer à Pessac et le boulevard du Maréchal Leclerc à Bordeaux déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 31 janvier 2003.

Ces terrains forment deux unités foncières distinctes, l'une, d'environ 2 532 m², située à l'angle du cours Galliéni et de l'avenue de la Mission Haut Brion et l'autre, d'environ 8 546 m² située entre la voie ferrée Bordeaux-Hendaye et l'avenue de la Mission Haut Brion.

Au total, ce sont 11 078 m² d'emprises aménageables dont le processus de valorisation a été étudié en étroite concertation avec la municipalité de Talence, la SPL « La Fabrique Métropolitaine » et la SA d'HLM Domofrance qui projette de développer sur le secteur Peybouquey, situé en Secteur de Diversité Sociale (SDS), une opération d'aménagement en partenariat avec les promoteurs immobiliers « Safran immobilier » et « Alday promotion » et ce, afin d'assurer la mixité sociale du programme général.

Au terme des pourparlers associant l'ensemble des parties concernées, un mode opératoire a été retenu, en vertu notamment d'un cahier des charges, pour permettre sur l'ensemble des terrains du secteur Peybouquey la construction de logements répondant, à une double préoccupation, à savoir :

- la maîtrise du prix des logements : pour cela le programme global de construction, soit 252 logements, comportera une production significative de logements sociaux par Domofrance (38 %) et une production de logements à des prix encadrés par les promoteurs privés afin de répondre aux objectifs du PLH, sachant que cet engagement des constructeurs ira au-delà des obligations réglementaires liées au secteur de diversité sociale, imposant 25 % de logements sociaux.

- la diversification de l'offre avec une priorité en direction du logement des familles. Ainsi les logements de taille égale ou supérieure au T3, devront représenter pour la partie de construction privée au moins 40 % du total des logements.

En considération de ces principes et objectifs sur le respect desquels elle s'est formellement engagée, en association avec les promoteurs privés concernés, la SA d'HLM Domofrance, s'est portée acquéreur par convention régularisée le 15 février 2013, actualisée par un avenant n° 1 suite à la modification de l'assiette foncière des terrains communautaires d'une contenance totale de 11 078 m² en vue de compléter la parcelle qu'elle maîtrise déjà (AI 353 pour 1 036 m²).

Au final sur une emprise globale de 12 114 m² constituée de 2 lots situés de part et d'autre de la rue de Peybouquey, le programme de logements à construire par la SA d'HLM Domofrance et les deux opérateurs privés précités auxquels elle s'est associée par protocole du 30 mars 2011 est le suivant :

■ 55 logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI) par Domofrance
- 42 logements en accession sociale pour un prix de vente maximum de 2 355 euros TTC le m² habitable, place de stationnement comprise.

Ces 97 logements représentent une SHAB de 5 968 m² environ, pour 45 T2, 35 T3 et 17 T4.

■ 155 logements en accession par les deux promoteurs privés susvisés.

En application du cahier des charges, environ 3 872 m² de SHAB sur ces 9 444 m² de logements en accession à construire seront destinés à des ménages primo-accédants et auront un prix de vente inférieur à 2 775 euros TTC le m² habitable, place de stationnement comprise.

Il importe également de souligner que sur les 252 logements à construire, 110 seront de taille égale ou supérieure au T3, soit 52 pour le secteur social et 58 pour le secteur privé.

Si l'on considère par conséquent l'économie générale de ce programme de construction, 65 % de la surface de plancher réalisée (locatif – accession sociale et accession réservée aux primo-accédants) concernera des opérations à prix maîtrisé pour une clientèle dans des plafonds de ressources définis.

Enfin, il est prévu que Domofrance et ses partenaires aménagent 253 places de stationnement, réalisent les travaux de desserte interne et créent un espace vert et de jeux ouvert sur le quartier.

Sur la base de ce programme de construction il est donc envisagé de céder ces deux terrains à Domofrance, sous condition suspensive d'obtention des permis de construire, moyennant le prix global de 3 886 836,11 euros dont 386 836,11 euros de TVA.

A cet égard il est à préciser que la cession de ces terrains à Domofrance est assortie d'obligations à sa charge quant à la complète réalisation des programmes sociaux et en accession sociale, lui incombant aux termes du cahier des charges.

Si tel n'était pas le cas la Communauté urbaine de Bordeaux serait en droit de demander, soit la résolution de la vente, soit une pénalité qui ne saurait être inférieure à 10 000 euros par logement non réalisé.

Par communiqué n° 2013-522V0654 du 2 avril 2013, France Domaine acceptant en l'espèce une marge de négociation de 10 %, compte tenu notamment des garanties de bonne fin résultant du cahier des charges, a validé le prix de cession retenu au terme des discussions.

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 les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales

VU les dispositions du Code de l'Urbanisme

VU la convention de cession du 11 janvier 2013 et son cahier des charges

VU l'avis de France domaine n°2013-522V0654 du 2 avr il 2013

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE

Le programme général de construction sur le secteur Peybouquey à Talence, tel qu'il a été négocié auprès de Domofrance et de ses partenaires privés, en concertation avec la Ville et la Fabrique Métropolitaine, aux fins de répondre aux objectifs de maîtrise du prix des logements et de diversification de l'offre avec une priorité en direction des familles, nécessite la cession à cet opérateur de 2 terrains communautaires pour lui permettre de lancer une opération de construction mixte de logements sociaux et en accession privée.

DECIDE

Article 1 :

La cession à la SA d'HLM Domofrance ou à toute autre personne physique ou morale qui s'y substituerait pour l'opération projetée selon la convention de vente et son avenant n° 1 des deux terrains nus en l'état ci-après désignés.

1 - Terrain de 2 532 m² environ situé

à l'angle du cours Maréchal Galliéni et de l'avenue de la Mission Haut Brion, à prendre ou à détacher des parcelles actuellement cadastrées AI 25 – 27 – 301 – 401 – 402 – 413 – 414 454 – 456 – 458 – 460.

2 – Terrain de 8 546 m² environ situé

entre la voie ferrée Bordeaux-Hendaye et l'avenue de la Mission Haut Brion à prendre ou à détacher des parcelles actuellement cadastrées AI 169 – 464 – 465 – 466 – 467 – 468 – 469 470 - 471

Article 2 :

La cession de ces deux terrains s'effectuera au prix de 3 886 836,11 euros dont 386 836,11 euros de TVA sur marge dans le respect des prescriptions du cahier des charges à annexer à l'acte authentique de cession.

Article 3 :

La recette correspondante sera inscrite au budget de l'exercice en cours (Chapitre 77, Article 775, Fonction 8240, CRB UC32).

Article 4 :

Monsieur le Président de la Communauté urbaine de Bordeaux est autorisé à signer l'acte authentique et tous autres documents afférents à cette opération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Le groupe des élus Europe Ecologie les Verts s'abstient. M. AMBRY a voté contre.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 27 septembre 2013,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 11 OCTOBRE 2013</p> <p>PUBLIÉ LE : 11 OCTOBRE 2013</p>

M. JEAN TOUZEAU