

BORDEAUX METROPOLE

EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Séance du 13 février 2015
(convocation du 6 février 2015)

Aujourd'hui Vendredi Treize Février Deux Mil Quinze à 09 Heures 30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de BORDEAUX METROPOLE.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUEH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, M. JUNCA Bernard, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRES Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOYE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme BOST Christine à M. TURNERIE Serge
M. DAVID Alain à Mme ZAMBON Josiane
Mme MELLIER Claude à M. FEUGAS Jean-Claude
M. COLES Max à M. SUBRENAT Kévin
M. TURON Jean-Pierre à M. HERITIE Michel
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à Mme TERRAZA Brigitte
M. DAVID Jean-Louis à M. LOTHAIRES Pierre jusqu'à 10 h 00
M. DAVID Yohan à Mme FRONZES Magali
Mme DELATTRE Nathalie à M. CAZABONNE Didier
Mme DESSERTINE Laurence à M. BRUGERE Nicolas jusqu'à 10 h 50

Mme JARDINE Martine à M. DELLU Arnaud
Mme LACUEY Conchita à M. PUYOBRAU Jean-Jacques
M. LAMAISON Serge à M. LE ROUX Bernard
Mme PIAZZA Arielle à M. DELAUX Stéphan
M. POIGNONEC Michel à Mme LEMAIRE Anne-Marie
M. SILVESTRE Alain à M. ROBERT Fabien
Mme THIEBAULT Gladys à Mme POUSTYNNIKOFF Dominique

EXCUSES :

Mme CAZALET Anne-Marie, M. COLOMBIER Jacques

LA SEANCE EST OUVERTE

PESSAC - PAE Écoquartier du Pontet - Acte rectificatif relatif à la cession de l'îlot B à Icade Promotion - Avenant n°1 à la convention de cession à Icade relative à l'îlot E

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n° 2010/0051 du 19 février 2010, le Conseil de Communauté a approuvé l'instauration du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) Ecoquartier du Pontet, à Pessac, notamment constitué des îlots B, E et F.

Dans le cadre de la réalisation de ce projet urbain, et plus particulièrement de l'écoquartier l'Artigon, le Conseil de Communauté a cédé, le 14 mars 2013, par actes reçus par Maître Jouandet, notaire à Pessac, diverses parcelles constitutives des îlots B et F, et ce conformément aux termes de la convention sous signatures privées en date du 1^{er} mars 2013 et à la délibération communautaire n° 2013/0076 du 1^{er} mars 2013.

Aux termes de l'acte précité du 14 mars 2013, il était expressément stipulé que la vente de l'îlot E interviendrait dans un délai maximum de 2 mois suivant la réalisation de 50% de pré-commercialisation de cet îlot, et en tout état de cause, dans un délai maximum à compter de la signature de la convention de cession, soit en l'espèce le 1^{er} mars 2015.

Or, des modifications concernant les engagements initiaux du promoteur ayant été apportées au programme initial des îlots B et E figurant respectivement dans l'acte notarié du 14 mars 2013 et dans la convention de cession du 1^{er} mars 2013, il convient de procéder d'une part, pour l'îlot B, à l'établissement d'un acte rectificatif de l'acte notarié susvisé et d'autre part, pour l'îlot E, à l'établissement d'un avenant à la convention également susvisée.

I- Îlot B - Acte rectificatif

L'acte mentionnait pour l'îlot B l'obligation pour Icade Promotion de réaliser le programme suivant :

- 1 résidence étudiante de 32 logements, en accession libre, correspondant à environ 794 m² surface hors œuvre nette (SHON) de logements,
- environ 1 061 m² SHON de bureaux,
- des parkings et des espaces extérieurs communs.

Par courrier en date du 30 mai 2013, Icade Promotion a informé la ville de Pessac et La Cub devenue Bordeaux Métropole de sa difficulté à commercialiser l'immeuble de bureaux et sollicité l'autorisation de revoir la programmation de cet îlot, en excluant les surfaces dédiées aux bureaux.

En réponse à ce courrier, la ville de Pessac et Bordeaux Métropole ont regretté l'abandon de la réalisation de l'immeuble de bureaux en octobre et novembre 2013, précisant que cette modification ne devait pas impliquer de perte financière pour Bordeaux Métropole, et ont admis cette adaptation du programme de l'écoquartier par courrier en date du 15 novembre 2013.

Un permis de construire modificatif a été déposé en ce sens et a été délivré le 12 juin 2014. En conséquence, il est nécessaire de procéder à la régularisation de cette adaptation par la signature d'un acte authentique rectificatif précisant les éléments suivants :

- les bureaux initialement prévus pour environ 1 061 m² SHON sont supprimés du programme immobilier,
- Le prix de cession initial est maintenu.

II- Ilot E - Avenant à la convention de cession

La convention de cession signée le 1^{er} mars 2013 indiquait pour l'îlot E, comme il a été dit ci-dessus, qu'il convenait de signer l'acte authentique au plus tard le 1^{er} mars 2015.

La convention mentionnait également, pour l'îlot E, l'engagement d'Icade Promotion à réaliser le programme suivant :

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

Dans le cadre de la pré-commercialisation de cet îlot, Icade Promotion nous a fait part de ses difficultés à atteindre le taux de 50% envisagé. Pour y parvenir, le promoteur a sollicité l'autorisation de La Cub devenue Bordeaux Métropole le 1^{er} janvier 2015 de pouvoir céder en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) une partie de son programme initialement prévu en accession libre.

En conséquence, il est nécessaire d'établir un avenant à la convention de cession, préalablement à la signature de l'acte relatif à la cession de l'îlot E, précisant les modifications suivantes :

- Modification de la nature des 102 logements initialement destinés à de l'accession libre, et à la marge de leur typologie :
 - o 14 logements seraient cédés en VEFA à Axanis pour réalisation de logements en accession sociale de type prêt social location accession (PSLA),
 - o 14 logements dont les typologies seraient adaptées constituant ainsi 17 logements, seraient cédés à la société SNI pour réalisation de logements en locatif intermédiaire.

En outre, dans le cadre des ventes en VEFA, Bordeaux Métropole renonce à la clause résolutoire. En contrepartie, Icade s'engage à rendre Bordeaux Métropole bénéficiaire d'une garantie financière d'achèvement (GFA), conformément aux termes des articles « 12.1-G/ Vente, location, partage et affectation des lots » et « 14.2- Résolution en cas d'inobservation des obligations de l'acquéreur. ». Enfin, il est convenu entre Bordeaux Métropole et Icade Promotion que le prix de cession reste inchangé, si ce n'est une régularisation de la TVA à 20%, conformément aux termes prévus à l'article 6 de la convention de cession. Ainsi, l'îlot E sera cédé à Icade Promotion pour un montant de 2 537 850 € HT, soit 2 994 534,37 € 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 Bordeaux Métropole,

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 Éco-quartier du Pontet, à Pessac ;

VU la délibération n°2013/0076 du 1^{er} mars 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a décidé de céder à Icade Promotion le foncier représentant les îlots B, E et F ;

VU la convention de cession signée entre Icade Promotion et la Communauté urbaine de Bordeaux le 1^{er} mars 2013 ;

VU l'acte signé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et Icade Promotion le 14 mars 2013 ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT les modifications apportées au programme immobilier issu de la consultation d'opérateurs lancée par la Communauté urbaine de Bordeaux, et admises par Bordeaux Métropole,

DECIDE

Article 1 : Monsieur le Président de Bordeaux Métropole est autorisé à signer l'acte rectificatif relatif à la cession de l'îlot B du PAE Ecoquartier du Pontet, à Pessac.

Article 2 : Monsieur le Président de Bordeaux Métropole est autorisé à signer l'avenant à la convention de cession modifiant les termes relatifs à l'îlot E du PAE Ecoquartier du Pontet, à Pessac.

Article 3 : Monsieur le Président de Bordeaux Métropole est autorisé à signer l'acte ou tous autres documents afférents à la cession de l'îlot E du PAE Ecoquartier du Pontet, à Pessac.

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

Le groupe des élus Communistes et Apparentés vote contre.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 13 février 2015,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
13 FÉVRIER 2015

PUBLIÉ LE : 13 FÉVRIER 2015

M. MICHEL DUCHENE