

PESSAC – PAE Écoquartier du Pontet – Écoquartier de l'Artigon

AVENANT N°1 à la CONVENTION de CESSION

entre ICADE PROMOTION et La Cub devenue BORDEAUX MÉTROPOLE

Entre les soussignés :

1/ La société ICADE PROMOTION, société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) au capital de 29 683 456,00 € dont le siège social est à Paris, Immeuble « Millénaire 1 » 35, rue de la Gare 75 168 PARIS cedex 19, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 784 608 576, représentée par Monsieur Xavier Boulanger, agissant en qualité de Directeur Régional Aquitaine Poitou Charente, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

AGISSANT SOLIDAIREMENT

Dénommé ci-après le PROMETTANT ou l'ACQUEREUR,

2/ Monsieur Alain Juppé, agissant en qualité de Président de Bordeaux Métropole, domiciliée à Bordeaux, en Gironde, Esplanade Charles de Gaulle, agissant en vertu de la délibération n° 2015/ du Conseil métropolitain en date du 13 février 2015 et pour le compte de Bordeaux Métropole.

Dénommé ci-après le BENEFCIAIRE ou le VENDEUR.

Préambule

Conformément à la convention de cession signée entre ICADE PROMOTION et la Communauté urbaine de Bordeaux le 1^{er} mars 2013, concernant notamment la cession de l'îlot E du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) Écoquartier du Pontet, à Pessac, ICADE PROMOTION s'est engagé à acquérir une partie de l'îlot E d'une superficie d'environ 8 328 m² afin d'y réaliser un programme immobilier d'environ 8 665 m² surface hors œuvre net (SHON) de logements en accession libre et 125 m² SHON de services, des parkings et des espaces verts.

Il s'avère que la destination des logements a été adaptée. Cet îlot, dont la réalisation de 7 plots a été confiée à ICADE PROMOTION, est aujourd'hui dévolu à :

- du logement intermédiaire pour 1 plot,
- de l'accession abordable pour 1 plot,
- de l'accession libre pour 5 plots.

Considérant ces éléments, il convient de modifier par avenant n°1 les articles suivants de la convention de cession :

ARTICLE 1 : L'Article « 5 - DECLARATION FISCALE » est modifié tel que les nouvelles dispositions suivantes s'y substituent :

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication foncière de l'acte authentique de vente, le PROMETTANT déclare que si la vente se réalise, l'IMMEUBLE sera affecté à la construction de :

Pour l'îlot E :

- 74 logements en accession libre, soit environ 6 276 m² SHON,
- 14 logements en accession sociale, soit environ 1 249 m² SHON,
- 17 logements locatifs intermédiaires, soit environ 1 354 m² SHON.
- Environ 125 m² SHON de locaux destinés à des services,
- Des parkings et des espaces extérieurs communs.

Il est ici précisé que le nombre total de logements indiqué ci-dessus peut varier de plus ou moins 15 logements maximum, sous réserve d'un avis favorable du BÉNÉFICIAIRE tout en restant conforme aux conditions de la consultation initiale.

ARTICLE 2 : Le paragraphe « 12.1 Conditions Générales – H/ Respect de la Charte de l'écoquartier de l'Artigon » est modifié tel que les nouvelles dispositions suivantes s'y substituent :

Une charte de l'écoquartier de l'Artigon a été établie par le VENDEUR en collaboration avec l'ACQUÉREUR et Aquitanis. L'ACQUÉREUR déclare en avoir parfaitement connaissance, s'engage à en respecter les prescriptions et s'engage à informer dès la signature des avant-contrats ses acquéreurs ultérieurs de l'existence de cette charte et des obligations qui en découlent.

Permis de construire

Il a été délivré à l'acquéreur, conformément aux règles d'urbanisme en vigueur dans la zone considérée, pour l'îlot E :

1 permis de construire autorisant la construction de :

- 102 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 espaces extérieurs communs.

Obtenu le 23 mars 2012 sous le numéro PC 33 318 11 Z 1220, dont l'affichage a été constaté suivant procès verbal de Maître Chapoulie, Huissier de Justice à Bordeaux (Gironde), les 30 mars, 30 avril et 31 mai 2012.

Il résulte d'un courrier de la Mairie de Pessac en date du 28 juin 2012, que ledit permis n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, d'aucune demande d'annulation, d'aucun retrait et ni d'aucun déféré préfectoral.

Un arrêté de transfert partiel du permis de construire a été délivré le 29 mai 2012 sous le numéro PC 33 318 11 Z1220T1 au profit d'AXANIS pour une SHON de 1 556 m² représentant 1 bâtiment de 20 logements.

Un permis modificatif numéro PC 33 318 11 Z 1220 M2 a été obtenu le 5 février 2014.

Un arrêté de prorogation du permis de construire a été délivré le 6 février 2014.

L'acquéreur s'engage à déposer le dossier de demande de permis de construire (valant division) modificatif intégrant les modifications y afférentes et telles que relatées dans cet avenant à la convention de cession, et ce, au plus tard le 30 mai 2015.

ARTICLE 3 : Le paragraphe « 12.2 Conditions suspensives – A/ Au profit de l'acquéreur – *Permis de construire* » est supprimé

ARTICLE 4 : Le paragraphe « 13.2 Obligations de l'ACQUEREUR – A/ Affectation » est modifié tel que les nouvelles dispositions suivantes s'y substituent :

Le VENDEUR n'accepte la présente promesse de l'ACQUEREUR qu'à la condition expresse de la réalisation par l'ACQUEREUR du programme et de l'affectation de l'IMMEUBLE ci-après précisés, qui ont reçu l'agrément du VENDEUR, à savoir pour l'îlot E :

- 74 logements en accession libre, soit environ 6 276 m² SHON,
- 14 logements en accession sociale, soit environ 1 249 m² SHON,
- 17 logements locatifs intermédiaires, soit environ 1 354 m² SHON,
- Environ 125 m² SHON de locaux destinés à des services,
- Des parkings et des espaces extérieurs communs.

A cet égard, l'ACQUEREUR s'engage à ne pas substituer à l'agence Leibbar-Seigneurin un autre architecte sans l'accord exprès et préalable du VENDEUR.

ARTICLE 5 : Le paragraphe « 13.2 Obligations de l'ACQUEREUR – C/ Calendrier » est modifié tel que les nouvelles dispositions suivantes s'y substituent :

L'ACQUEREUR s'engage à respecter le calendrier de réalisation de son opération telle qu'il l'a précisé au VENDEUR à savoir :

Les dates ci-dessous sont prévisionnelles et pourront être modifiées en fonction des événements juridiques à venir, notamment tous recours contre les permis de construire.

ILOT E :

1 – Obtention du permis de construire le 23 mars 2012, transfert partiel du PC le 29 mai 2012, obtention du PCM2 le 5 février 2014 et arrêté de prorogation le 6 février 2014

2 – Dépôt du PC modificatif Au plus tard le 30 mai 2015

3 – Démarrage du chantier Au plus tard fin juin 2015

4 – Livraison des bâtiments Au plus tard fin juillet 2017

5 – Achèvement du programme Au plus tard fin août 2017

ARTICLE 6 : Conformément aux termes de l'article 6 – Prix de la vente éventuelle, et compte tenu des variations de SHON inférieures à 5% :

- Aucune réévaluation du prix de cession fixé à 2 537 850 € Hors Taxes n'est réalisée,
- La TVA à 20% est actualisée, fixant à 2 994 534,37 € Toutes Taxes Comprises le prix de cession de l'îlot E.

ARTICLE 7 : Les articles de la convention de cession impactés par les articles 1 à 3 de ce présent avenant doivent intégrer ces modifications.

ARTICLE 8 : Toutes les autres clauses de la convention de cession restent inchangées.

Fait en trois exemplaires originaux, à Bordeaux,

Pour ICADE PROMOTION,

le PROMETTANT,

le / / 2015

Pour Bordeaux Métropole

le BENEFICIAIRE,

le / / 2015



LEGENDE

- Perimètre de P.A.E.
- Orange Lots constructibles
- Light Blue Equipements Usage Public
- Green Espaces Verts
- Yellow Piste Cyclable