

Séance du 23 Juillet 2009

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 17 juillet 2009, s'est réuni au lieu habituel de ses séances et a délibéré sur la question suivante dont le compte rendu a été affiché à la porte principale de la Mairie.*

-oOo-

**PRESENTS** : Dr Grenet, Maire-Président ; M. Etchegaray, Mme Lauqué, M. Millet-Barbé, Mme Dumas, M. Labayle, Mme Bisauta, M. Gouffrant, Mmes Durruty, Gibaud-Gentili, M. Jaussaud, Adjoint ; MM. Pommiez, Saussié, Causse, Lozano, Mmes Boé, Darmendrail, Castel, M. Lacassagne, Mme Demont, MM. Escapil-Inchauspé, Arandia, Gastambide, Mmes Doucet-Joyé, Salducci, M. Soudre, Mme Capdevielle, MM. Aguerre, Etcheto, Mme Thicoipe, MM. Bergé, Ugalde, Barrère, Conseillers Municipaux.

**ONT DONNE POUVOIR** : M. Soroste à M. le Maire ; Mme Chevrel à M. Lozano ; Mme Chabaud-Nadin à Mme Gibaud-Gentili ; Mme Touraton à Mme Doucet-Joyé.

**EXCUSEE** : Mme Pibouleau-Blain.

**ABSENTE** : Mme Loupien-Suares

**SECRETAIRE** : Mme Salducci.

**OBJET** : AMENAGEMENT ET PROJET URBAIN - ZAC du Séqué - Signature des protocoles de pré-commercialisation.

M. GOUFFRANT présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

Par convention en date du 2 août 2006, la Ville de Bayonne a concédé à la Société d'Équipement des Pays de l'Adour (SEPA), pour une durée de 8 années, l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté dite du Séqué, située sur son territoire.

Le développement du nouveau quartier du Séqué s'inscrit dans une démarche ambitieuse axée sur le développement durable tel que défini dans le dossier de réalisation approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2009.

Le projet du Séqué se veut une réponse pertinente à un besoin toujours plus pressant en logements collectifs de qualité, économes en énergie, dotés d'une grande valeur d'usage et accessibles au plus grand nombre.

C'est dans ce contexte que la SEPA et la Ville de Bayonne ont mené en étroite collaboration une réflexion sur de nouvelles formes d'habitat, en cohérence avec les principes de développement durable et la notion d'habitat économique.

Par ailleurs, afin de garantir le respect des objectifs et principes qualitatifs de ce projet d'éco-quartier, la SEPA a souhaité engager un véritable partenariat avec l'ensemble des opérateurs immobiliers, conditionnant ainsi la signature de tout compromis de vente à l'approbation préalable d'un avant projet détaillé (APD) pour chacun des programmes immobiliers envisagés.

D'un commun accord et dans le prolongement naturel de la collaboration engagée au-delà du strict cadre de la Concession, la Ville et la SEPA considèrent que ce protocole prendra sa pleine mesure à la condition qu'il soit tripartite, engageant ainsi l'Aménageur et le Promoteur à partager les objectifs fixés par la Ville de BAYONNE.

Ce protocole aura ainsi pour objet de définir les modalités préalables à la signature du compromis de vente.

Ces modalités sont les suivantes :

- le promoteur s'engage à mettre en œuvre les objectifs fixés par la Ville de Bayonne concernant la qualité du logement (valeur d'usage), la performance énergétique (de niveau BBC) ainsi que le prix de vente des logements (de 2 300 à 2 500 €/m<sup>2</sup> pour l'accession dite maîtrisée et 2 800 €/m<sup>2</sup> pour l'accession libre).
- en contrepartie l'aménageur s'engage, sous réserve du dépôt d'un permis de construire répondant aux critères fixés, à signer un compromis de vente pour le lot objet du protocole de pré-commercialisation.

La durée du protocole est de 20 semaines d'études en 2 phases :

- *en phase 1* : le promoteur remettra un APS qui devra permettre de valider les principes architecturaux et vérifier l'adéquation du projet aux objectifs d'organisation spatiale et fonctionnelle fixés au niveau du plan masse et des logements.

A l'issue de cette phase, dans le cas d'inadéquation manifeste du projet aux objectifs, le protocole pourra être résilié sans indemnité.

- *en phase 2* : le promoteur remettra un projet APD qui devra permettre de vérifier l'adéquation du projet aux objectifs fixés en matière notamment de performance énergétique, de coût de construction et de prix de vente des logements.

A l'issue de cette phase, en cas d'accord, l'aménageur signera un compromis sous réserve du dépôt d'un permis de construire conforme à l'APD validé.

En cas d'inadéquation manifeste du projet aux objectifs, le protocole pourra être résilié sans indemnité.

Je vous propose en conséquence d'approuver les termes du protocole type tel que défini précédemment et d'autoriser Monsieur le Maire à signer les protocoles de pré-commercialisation à venir avec les promoteurs concernés.

Adopté à l'unanimité.

Ont signé au registre les membres présents.