

Conseil Communautaire du	6 décembre 2019
--------------------------	-----------------

à	16h00
---	-------

N°ordre	171
N° identifiant	2019-0624

Titre	Poitiers - Cession d'une partie de la parcelle cadastrée section BT numéro 27 - 4 Boulevard du Grand Cerf - Quartier de la Gare
-------	---

Rapporteur(s)	M. Dominique CLÉMENT
Date de la convocation	08/11/2019

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	Madame Coralie BREUILLÉ et Monsieur François BLANCHARD.

PJ.	Plan de situation
-----	-------------------

Membres en exercice	91	
Quorum	46	

Présents	60	<p>M. Alain CLAEYS - <b>Président</b></p> <p>M. Guy ANDRAULT - M. El Mustapha BELGSIR - M. Michel BERTHIER - M. François BLANCHARD - M. Jean-Claude BOUTET - Mme Christine BURGÈRES - M. Francis CHALARD - M. Jean-Louis CHARDONNEAU - M. Dominique CLÉMENT - M. Bernard CORNU - M. Patrick CORONAS - M. Claude EIDELSTEIN - M. Michel FRANÇOIS - Mme Pascale GUITTET - M. Daniel HOFNUNG - Mme Florence JARDIN - M. Laurent LUCAUD - M. Gilles MORISSEAU - M. Jérôme NEVEUX - M. Fredy POIRIER - Mme Eliane ROUSSEAU - M. Gérard SOL - M. Alain TANGUY - <b>Membres du bureau</b></p> <p>M. Daniel AMILIEN - Mme Nicole BORDES - Mme Coralie BREUILLÉ - Mme Ghislaine BRINGER - M. Dominique BROCAS - M. Christophe CHAPPET - M. Jean-Michel CHOISY - Mme Jacqueline DAIGRE - M. Gérard DELIS - M. Dominique ÉLOY - M. Claude FOUCHER - M. Hervé GARCIA - Mme Nelly GARDA-FLIP - Mme Jacqueline GAUBERT - M. Abderrazak HALLOUMI - M. Jean-François JOLIVET - M. Olivier KIRCH - M. Serge LEBOND - Mme Véronique LEY - M. Claude LITT - M. Maguy LUMINEAU - Mme Francette MORCEAU - M. Bernard PERRIN - Mme Patricia PERSICO - M. Bernard PETERLONGO - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU - Mme Marie-Dolorès PROST - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - Mme Véronique ROCHAIS-CHEMINÉE - Mme Cécile RUY-CARPENTIER - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - M. Daniel SIRAUT - Mme Peggy TOMASINI <b>les conseillers communautaires</b></p> <p>M. Christian GIRARD - M. Jean BRILLAUD - M. Louis-Marie CHALLET <b>les conseillers communautaires suppléants</b></p>
----------	----	---

Absents	21	<p>M. Philippe BROTTIER - M. René GIBAUT <b>Membres du bureau</b></p> <p>M. Jacques ARFEUILLÈRE - Mme Martine BATAILLE - M. Joël BIZARD - M. Jean-Daniel BLUSSEAU - M. Patrick BOUFFARD - M. Olivier BROSSARD - M. Jacky CHAUVIN - Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT - Mme Catherine FORESTIER - Mme Christiane FRAYSSE - M. Yves JEAN - M. Jean-Luc MAERTEN - M. Philippe PALISSE - M. Sylvain POTHIER-LEROUX - M. Nicolas REVEILLAUD - M. Christian RICHARD - M. Michel SAUMONNEAU - M. Alain VERDIN - M. Aurélien TRICOT <b>les conseillers communautaires</b></p>
---------	----	---

Mandats	10	Mandants	Mandataires
		M. Gérald BLANCHARD	Mme Marie-Dolorès PROST
		M. Jean-Marie COMPTE	M. Bernard CORNU
		Mme Michèle FAURY-CHARTIER	Mme Peggy TOMASINI
		Mme Anne GÉRARD	M. François BLANCHARD
		Mme Diane GUÉRINEAU	Mme Francette MORCEAU
		M. Gérard HERBERT	Mme Nelly GARDA-FLIP
		Mme Marie-Christine MARCINIAK	M. Jean-Louis CHARDONNEAU
		M. Christian PETIT	Mme Patricia PERSICO
		M. Édouard ROBLOT	Mme Jacqueline DAIGRE
		Mme Laurence VALLOIS-ROUET	Mme Christine BURGÈRES

Observations	<p>L'ordre de passage des délibérations : 153 à 161, 1 à 23, 25 à 44, 170, 173 à 175, 72 à 107, 171, 150 à 152, 172, 162 à 169, 127 à 137, 141, 138 à 140, 142 à 148, 176, 108 à 111, 113 à 126, 45 à 71. Les 24, 112 et 149 sont retirées.</p> <p>Retour de M. Fredy POIRIER.</p>
--------------	--

Projet de délibération étudié par:	03-Commission aménagement de l'espace communautaire et équilibre social de l'habitat 02-Commission attractivité
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Direction Immobilier
------------------	--

La collectivité met en œuvre un projet de renouvellement du quartier de la Gare. Pour montrer son ambition et donner une perspective aux investisseurs et utilisateurs, ce processus de valorisation et de transformation du quartier est inscrit dans une double temporalité qui permet de :

- Rendre opérationnels à court terme des premiers projets immobiliers sur des emprises foncières maîtrisées
- Construire un cadre urbain attractif pour le plus long terme garantissant la pertinence et la cohérence des actions qu'elles relèvent de l'initiative publique ou privée.

Après avoir lancé une consultation le 10 avril 2019, Grand Poitiers a recruté début juillet une équipe pluridisciplinaire chargée de construire le plan directeur à l'échelle du quartier.

Parallèlement la Ville de Poitiers et Grand Poitiers Communauté urbaine, propriétaires de l'îlot Du Guesclin, ont lancé le 23 mai 2019 un appel à projet pour la vente de cet îlot en vue de la réalisation d'un programme immobilier.

Au travers de l'appel à projet Du Guesclin, il s'agit pour les collectivités, de s'engager dans ce processus de renouvellement tout en préservant les possibles. Cette future opération immobilière est donc à inscrire dans la vision urbaine d'un quartier renouvelé, vivant, attractif, innovant par ses fonctions, ses usages et son image et soucieux de la préservation d'un patrimoine bâti porteur d'identité pour le quartier.

Les exigences du cahier des charges étaient :

- un programme immobilier à forte intensité urbaine, de nature à assurer une animation en cœur d'îlot mais également à contribuer à la vie dans le quartier
- la nécessaire visibilité depuis l'espace public, confortant l'image innovante et patrimoniale souhaitée pour le quartier
- la solidité du modèle économique et l'adéquation de l'offre immobilière avec le marché local
- un rapport à l'espace public (côté boulevard et côté Boivre) qui préserve les perméabilités nécessaires et invite à s'ouvrir sur le quartier
- la prise en compte de l'eau en termes de potentiel paysager, de support de biodiversité et de gestion des eaux pluviales et l'intégration des objectifs environnementaux et énergétiques
- les qualités d'usages dans la construction.

Un jury composé d'élus, de l'Architecte des Bâtiments de France et d'un représentant du Conseil de Développement Responsable s'est réuni une première fois le 2 octobre 2019, pour auditionner trois candidats et une seconde fois le 4 novembre 2019 pour émettre un avis définitif.

Le projet du candidat LINKCITY qu'il est proposé de retenir porte sur la réalisation d'un programme immobilier d'environ 5 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant :

- des espaces tertiaires (bureaux et services communs) pour environ 3000 m<sup>2</sup>, avec une modularité des plateaux permettant de répondre à une demande différenciée. Le prix de sortie de cette offre tertiaire intègre les qualités constructives et énergétiques du bâtiment qui doivent permettre de générer un niveau de charges plus faible que celle d'un bâtiment standard
- une offre d'habitat adaptée aux jeunes actifs pour environ 2400 m<sup>2</sup> soit environ 100 logements en Résidence Jeunes Actifs (RJA), avec des services communs. Un lieu de vie et de rencontre est développé sur le toit, en R+4. La RJA doit répondre aux besoins d'un jeune public actif aux ressources limitées souvent en double résidence ou cherchant un premier logement suite à une nouvelle embauche. Cette offre constituera le premier point d'ancrage dans le parcours immobilier du jeune actif privilégiant essentiellement l'habitation T1 tout confort " prêt à habiter, connecté ". Cependant la collectivité veillera à ce que la typologie réponde également à quelques besoins de logements un peu

plus grands à prix abordable

- une crèche Montessori pour environ 300 m<sup>2</sup> soit de l'ordre de 30 berceaux, à destination des usagers et habitants de l'îlot et du quartier.

L'aménagement proposé en coeur d'îlot crée une large ouverture sur le boulevard et la place Du Guesclin et facilite les liaisons douces vers la Boivre. Une démarche environnementale E+C- est retenue associant limitation des ressources en matériaux, choix des matériaux bas carbone, bio-sourcés et éco-certifiés, conception bioclimatique du bâtiment et recours à la géothermie pour le confort d'hiver et d'été. L'objectif visé est le niveau E2C1. En complément de cette démarche E+C-, le projet sera engagé dans une labellisation OsmoZ, sur la qualité de vie au travail. Cette démarche environnementale est intéressante, notamment dans sa capacité à libérer les toitures de tous dispositifs techniques, afin de conserver leur caractère convivial et paysager. En effet, si la géothermie s'avère, après étude approfondie, impossible à mettre en œuvre, les solutions alternatives envisagées seront de nature à préserver non seulement l'économie générale du projet mais également les objectifs énergétiques visés et le maintien des usages conviviaux et paysagers des toitures.

Il est donc proposé, pour Grand Poitiers, de céder la majeure partie de la parcelle cadastrée section BT n°27, pour une superficie approximative de 2.430 m<sup>2</sup>, située 4 Boulevard du Grand Cerf à Poitiers à LINKCITY développeur immobilier de Bouygues Construction qui interviendra en tant qu'opérateur urbain et immobilier.

Le prix de cession s'élève à 510 000 €, sachant que l'ensemble du site sera acquis pour 737 000 €.

Un avis France Domaine a été sollicité à l'occasion de cette cession.

**Après examen de ce dossier, il vous est proposé :**

- **d'accepter cette cession aux conditions sus indiquées**
- **d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous documents à intervenir**
- **d'encaisser la recette, soit 510 000 €, à l'article 775 du budget Principal.**

POUR	70	
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Pour le Président,



RESULTAT DU VOTE

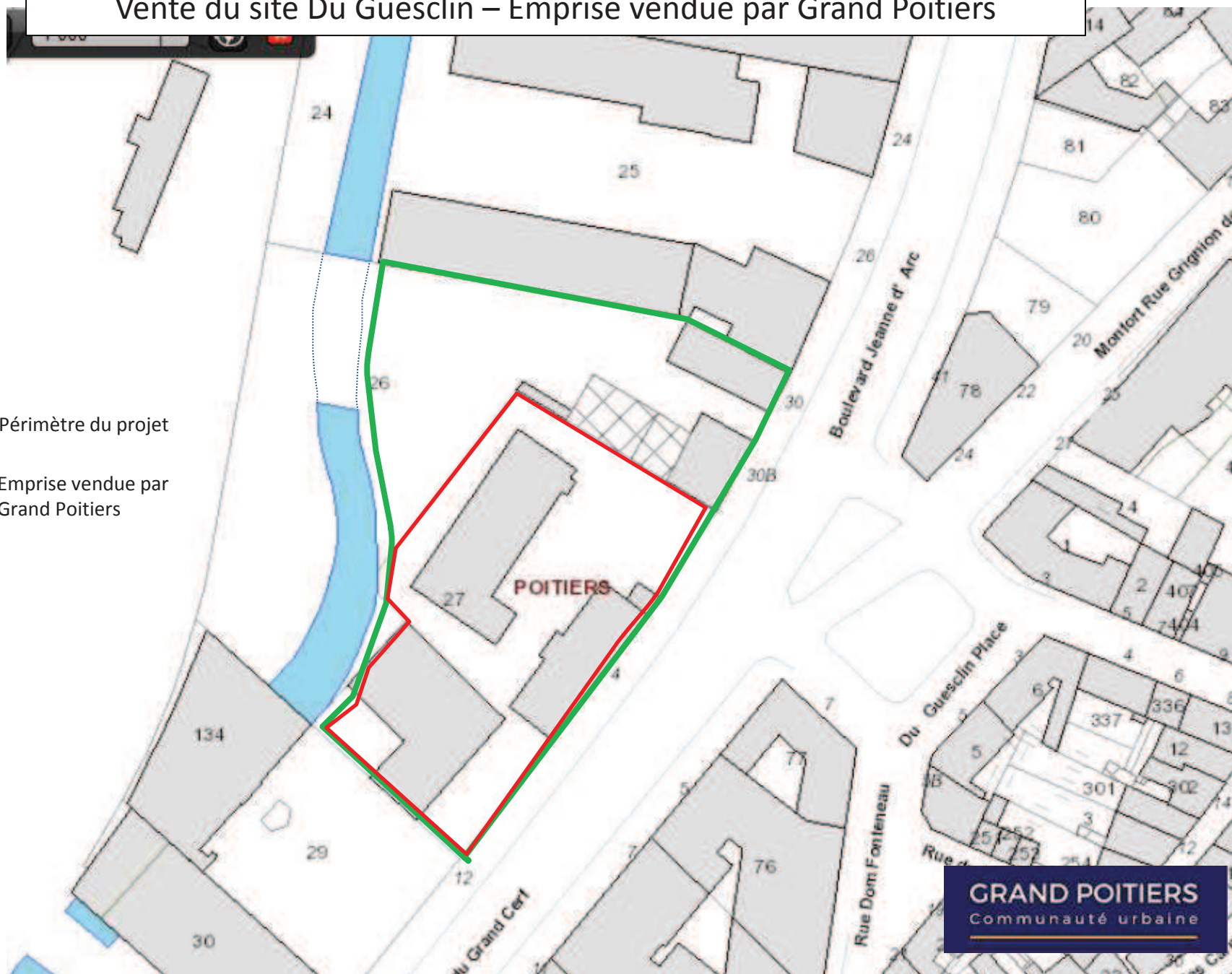
Adopté

Affichée le	13 décembre 2019
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	13 décembre 2019
Identifiant de télétransmission	086-200069854-20191206-118306-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	3.2
Nomenclature Préfecture	Aliénations

## Vente du site Du Guesclin – Emprise vendue par Grand Poitiers

-  Périmètre du projet
-  Emprise vendue par Grand Poitiers



**GRAND POITIERS**  
Communauté urbaine