

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## ----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 17 décembre 2004  
(convocation du 8 décembre 2004)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Sept Décembre Deux Mil Quatre à 09 Heures 00 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence successivement de M. CANIVENC Doyen d'âge et de M. Alain ROUSSET, Président élu de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### **ETAIENT PRESENTS :**

M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, M. BOCCHIO Claude, M. BRANA Pierre, M. BREILLAT Jacques, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme BRUNET Françoise, M. CANIVENC René, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, Mme CARTRON Françoise, Mme CASTANET Anne, M. CASTEL Lucien, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAUSSET Gérard, M. CHAZEAU Jean, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme CURVALE Laure, M. DANE Michel, Mme DARCHÉ Michelle, M. DAVID Alain, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphane, Mme DESSERTINE Laurence, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvére, Mme EYSSAUTIER Odette, Mme FAORO Michèle, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. FAYET Guy, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUICHARD Max, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOUDEBERT Henri, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISSON Serge, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRES Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MARTIN Hugues, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. PIERRE Maurice, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. PUJOL Patrick, M. QUERON Robert, Mme RAFFARD Florence, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. ROUSSET Alain, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SEUROT Bernard, M. SIMON Patrick, M. SOUBIRAN Claude, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. BELIN Bernard à M. SAINTE-MARIE Michel  
M. CASTEX Régis à M. REBIERE André  
Mme DESSERTINE Laurence à M. BRON Jean-Charles (à partir de 13 H 30)  
M. FERRILLOT Michel à M. BAUDRY Claude (à partir de 12 H 30)  
M. GUICHOUX Jacques à M. LAMAISSON Serge (à partir de 12 H 30)  
Mme ISTE Michelle à M. GUICHARD Max (à partir de 12 H 30)  
M. JAULT Daniel à Mme DELAUNAY Michèle (à partir de 12 H 30)  
Mme LIMOUZIN Michèle à M. GRANET Michel (à partir de 12 H 30)  
M. LOTHAIRES Pierre à M. DUCHENE Michel (à partir de 11 H 30)

M. MAMERE Noël à M. DANE Michel  
Mme NOEL Marie-Claude à M. HURMIC Pierre  
Mme PUJO Colette à M. QUERON Robert (à partir de 13 H 30)  
M. QUANCARD Joël à M. CAZABONNE Didier  
M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques (à partir de 12 H 30)  
M. SEGUREL Jean-Pierre à M. FELTESSE Vincent (à partir de 11 H 00)  
Mme VIGNE Elisabeth à Mme WALRYCK Anne (à partir de 12 H 30)

**LA SEANCE EST OUVERTE PAR M. CANIVENC, DOYEN D'ÂGE**

**BORDEAUX - ZAC Ravesies - Vente de 2 parcelles de terrain de 6800m<sup>2</sup> environ  
au Groupe LAZARD Construction - Principe de cession**

Monsieur LAMAISSON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La ZAC de Ravesies, située sur le territoire de la Ville de Bordeaux, a été créée par le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux le 23 septembre 1994 et modifiée par délibération du 24 mars 2000. Cette opération bénéficie d'une situation privilégiée au sein du territoire en devenir de Bordeaux Nord. Elle se trouve en effet au carrefour de la ceinture des boulevards et de l'avenue E. Counord qui sera empruntée par le tramway à l'horizon 2007.

Elle profitera en outre des échanges que suscitera la réalisation à l'angle nord-ouest de la place Ravesies d'un parc de stationnement-relais d'environ 400 places.

S'inscrivant dans le prolongement des opérations déjà réalisées (comme notamment le lotissement privé "Porte d'Hausmann"), la ZAC contribuera à structurer l'entrée de la ville de Bordeaux autour de la place Ravesies qui sera réaménagée à moyen terme.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé de commercialiser deux lots respectivement de 2 400 m<sup>2</sup> et 4 400 m<sup>2</sup> situés sur les îlots 2 et 3 du secteur sud de la ZAC et destinés à l'activité tertiaire (bureaux en blanc ou sièges de société, accompagnés sur le pourtour de la place de commerces et services).

Les programmes immobiliers attendus sur ces parcelles devront respecter les orientations programmatiques et les prescriptions urbaines et architecturales précisées dans les cahiers des charges établis par l'A'Urba qui rappellent l'ambition de construire au fur et à mesure de la réalisation des opérations immobilières l'image d'un boulevard et assurer de l'aménité de l'espace public pour les piétons.

Ces cahiers des charges stipulent notamment :

**Pour le lot A :**

- la nécessité de prévoir des programmes de commerces et de services en accompagnement des bureaux (ce qui implique la réalisation de ce projet dans le cadre du PLU)
- la recherche d'une transparence entre les rez-de-chaussée et l'espace public,
- le souci tout particulier à apporter à l'architecture, à l'intégration du stationnement et aux espaces extérieurs.

## **Pour le lot B :**

- Le souci de rechercher des programmes susceptibles d'animer les pieds d'immeuble,
- le souci tout particulier à apporter à l'architecture, à l'intégration du stationnement et aux espaces extérieurs.

Afin de céder ces lots au(x) promoteur(s)-constructeur(s) le(s) mieux-disant(s), le Comité de coordination des opérations d'aménagement du 8 avril 2004 a décidé de procéder à une consultation d'investisseurs.

Les promoteurs-constructeurs intéressés pouvaient faire une offre soit pour un seul lot, soit pour les deux. Ces offres devaient se conformer aux cahiers des charges mentionnés ci-dessus.

Les critères de sélection étaient les suivants :

1) Pertinence du programme :

Les candidats devaient décrire et justifier l'intérêt et la pertinence du programme qu'ils s'engagent à réaliser. Des variantes pouvaient être proposées par les candidats, dès lors qu'elles amélioraient le programme minimum décrit dans le cahier des charges.

2) Références des candidats promoteurs constructeurs :

Les candidats devaient présenter leurs références dans des contextes et pour des programmes similaires, ainsi que leurs capacités financières et les garanties qu'ils proposaient pour mener à bien la réalisation de l'opération.

3) Propositions d'équipes d'architectes :

Compte tenu des enjeux urbains du site, la grande qualité architecturale attendue, les promoteurs constructeurs candidats devaient proposer les noms et les références de trois équipes d'architectes ayant réalisé des projets comparables.

4) Echéancier prévisionnel de réalisation :

En distinguant la phase de mise au point du permis de construire et les délais de réalisation. Pour ce qui concerne le lot A, cet échéancier était à proposer sous réserve des délais d'approbation du PLU actuellement en cours de révision.

5) L'offre d'achat :

Les candidats devaient fournir une offre d'achat décomposée par nature de construction (bureaux, commerces/services), par surfaces développées (m<sup>2</sup> de SHON) en mettant en évidence la valorisation des différentes charges foncières (€/m<sup>2</sup> de SHON).

Les candidats devaient adresser par lot les pièces suivantes :

- Notice décrivant le contenu du programme proposé et détaillant les SHON développées par nature de programme. Cette note devait également justifier la pertinence du programme proposé ;
- Une description des compétences et des expériences du candidat promoteur-constructeur dans des contextes urbains similaires et des capacités financières à porter le projet ;
- Trois propositions d'équipes d'architectes susceptibles d'intervenir dans la mise en œuvre du programme. Ces propositions d'équipes devaient comprendre la présentation d'expériences significatives ;
- Une offre de prix d'achat détaillée mettant notamment en évidence la valeur estimée par m<sup>2</sup> de SHON et par nature de construction ;

- Un calendrier prévisionnel :
  - o de mise au point du projet,
  - o de réalisation et de livraison du programme immobilier.
- Un acte d'engagement :
  - o à signer une Promesse unilatérale d'Achat reprenant les différents éléments de l'offre, sans conditions suspensives liées à la pré-commercialisation du programme immobilier,
  - o à étudier un projet détaillé dans les délais annoncés ci-dessus et qui seront précisés dans la Promesse Unilatérale d'Achat,
  - o et à démarrer les travaux relatifs au programme immobilier au plus tard 6 mois après l'obtention de l'arrêté de permis de construire.

Compte tenu de la nature du programme (activités tertiaires et notamment offre de bureaux « en blanc »), six promoteurs-constructeurs ont été consultés. Il s'agissait de :

- Groupe LAZARD,
- France Littoral Développement,
- Sogeprom,
- Altaé,
- France Résidence Mallardeau,
- et la Financière Rive Gauche.

Une seule offre a été reçue, celle du Groupe LAZARD.

L'offre du Groupe LAZARD était la suivante :

**Lot A :**

- 6 300m<sup>2</sup> SHON de bureaux en blanc dont 800m<sup>2</sup> de commerce et services
- prix : 770 000€ HT soit 122€ HT / m<sup>2</sup> SHON

**Lot B :**

- 5 000m<sup>2</sup> de SHON de bureaux en blanc
- prix : 460 000€ HT soit 92€ HT / m<sup>2</sup> SHON

Le Comité de Coordination des Opérations d'Aménagement du 08 juin 2004 a considéré qu'il convenait de négocier l'offre d'achat.

A l'issue de cette négociation, le Comité de Coordination du 30 septembre suivant a donné un avis favorable de principe sur l'offre suivante :

- **145€ HT/m<sup>2</sup> de SHON pour le lot A** en façade de la place Ravesies,
- **100€ HT/m<sup>2</sup> de SHON pour le lot B**, mitoyen de l'îlot 5 (cédé à Bouygues Immobilier à ce prix).

Ceci exposé, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs et si tel est votre avis :

**DE VALIDER :**

- Le principe de cette cession

La confirmation de cette cession vous sera présentée ultérieurement complétée de l'avis des Services Fiscaux pour décision de la vente définitive.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 17 décembre 2004,

Pour expédition conforme,  
le Vice -Président,

**REÇU EN  
PRÉFECTURE LE  
6 JANVIER 2005**

M. Alain ROUSSET