



Direction Générale des Finances Publiques
TRESORERIE GENERALE DE LA GIRONDE



208 RUE FERNAND AUDEUIL
33000 BORDEAUX 0
TELEPHONE : 05.56.00.13.50
TELECOPIE : 05.56.00.13.51



N°2008-063V2063 suite n°2007-063V2853

Affaire suivie par : Colette CHABANNE

Téléphone : 05 56 00 13 52

Vos réf. 4542 ILTD/IRD

Courriel : colette.chabanne@dgfip.finances.gouv.fr

AVIS DU DOMAINE

CESSIONS D'IMMEUBLES OU DE DROITS REELS IMMOBILIERS

- Art. L. 311-8 code des communes
Art. 56 et 60 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982
Art. 7-1 de la loi n° 72-619 du 5 juillet 1972
Art. L.324-1 du code de l'urbanisme
Art L 451-5 du code de la construction et de l'habitation

1. Propriétaire :

Communauté Urbaine de Bordeaux
Direction du Patrimoine
Esplanade Charles de Gaulle
33076 BORDEAUX CEDEX

2. Date de réception de la demande d'avis :

Demande reçue le 7 juillet 2008

3. Situation du bien:

Commune de BORDEAUX

Cadastre	Adresse	Contenance
PZ 173-174	ZAC de Ravezies Sud Ilot 3 Avenue Emile Counord	3773 m ²

4. Description sommaire :

Terrain de 3773m² permettant la construction de 5900m² SHON dont la cession est envisagée à Clairsiennne qui prévoit de réaliser 2089m² de SHON de bureaux et 4380m² de SHON de logements sociaux.

5 . Règles d'urbanisme applicables - Voies et réseaux divers :

Dossier de réalisation de la ZAC approuvé par délibération n°96/644 du 23 septembre 1994.

6. Situation locative.

Libre

7 Conditions de la vente :

Cession à Clairsienne.

8 . Valeur vénale de l'immeuble ou du droit cédé:

6469m² x 200€ le m² HON= 1.293.800€

La présente estimation domaniale doit s'entendre hors taxes et droits d'enregistrement.

9 . Durée de validité de l'avis:

Un an

A BORDEAUX, le 8 juillet 2008
P/le Trésorier Payeur Général
par délégation
L'Inspecteur


Colette CHABANNE

Cession Ravesies lot 3C Clairsienne :

Le programme de logements sociaux est constitué de 45 logements en accession aidée. La différence entre la valeur vénale et le prix de vente pratiqué représente, s'agissant des logements, une aide d'environ 1435 euros HT par logements.

Le prix de vente proposé de 200 € HT pour les bureaux est conforme à l'avis des Domaines qui est très récent puisque datant du 08 juillet 2008.

Le prix de vente pour les logements en accession aidée est inférieur de 14,75 € à l'estimation des Domaines car il correspond à un effort de la collectivité en faveur de ce type de logements en accession aidée. Ces prix de vente ont été approuvés en comité de coordination à l'issue de la commercialisation et de la consultation d'opérateurs.

Le prix de vente de 200€ / m² SHON pour les bureaux peut paraître faible en comparaison à ceux pratiqués ailleurs proches de 250 € mais il ressort que l'îlot 3C est inséré dans un contexte urbain dense assez contraint avec la proximité immédiate du tramway, l'avenue Emile Counord relativement étroite et une desserte peu aisée ,en tout état de cause moins favorable et pratique que les conditions proposées aux opérateurs sur la partie Ravesies Nord par exemple, plus aérée et bénéficiant du cadre restructuré des allées de Boutaut.

Enfin, il ressort que Clairsienne rencontrera probablement de réelles difficultés financières à réaliser son opération compte tenu des importantes contraintes géotechniques inhérentes à l'îlot (berlinoise requise pour protéger de la poche d'eau sous tramway). L'opérateur a d'ailleurs sollicité la CUB via la DDUP pour obtenir une aide financière sur la coûteuse mise en œuvre de la solution géotechnique.