

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 26 mars 2010
(convocation du 15 mars 2010)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Six Mars Deux Mil Dix à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12h50
M. DAVID Alain à M. EGRON Jean-François à partir de 10h30
M. BENOIT Jean-Jacques à M. SAINTE-MARIE Michel
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard à partir de 10h45
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. GAUZERE à partir de 11h30
M. FLORIAN Nicolas à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard
M. GELLE Thierry à M. GARNIER Jean-Paul
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard à partir de 12h
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal à partir de 10h15
M. PIERRE Maurice à Mme. CARTRON Françoise
M. SEUROT Bernard à M. LABARDIN Michel
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe
M. TOUZEAU Jean à Mme. FAORO Michèle
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme. BONNEFOY Christine
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. SIBE Maxime
M. CAZENAVE Charles à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. DAVID Yohan à M. QUERON Robert

Mme DELATTRE Nathalie à Mme COLLET Brigitte à partir de 12h46
M. DELAUX Stéphan à M. JOUBERT Jacques à partir de 11h55
Mme DELTIPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard à partir de 10h45
Mme DESSERTINE Laurence à Mme LIRE Marie-Françoise à partir de 12h15
M. DUCASSOU Dominique à Mme. CHAVIGNER Michèle
Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. ANZIANI Alain
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément à partir de 10h50
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick
M. LOTHAIER Pierre à M. BRUGERE Nicolas
M. MANGON Jacques à M. BOUSQUET Ludovic à partir de 10h25
M. MILLET Thierry à M. QUANCARD Denis à partir de 12h15
M. MOGA Alain à Mme PARCELIER Muriel à partir de 12h15
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à M. SOLARI Joël
M. RESPAUD Jacques à M. PEREZ Jean-Michel à partir de 10h10
M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda à partir de 10h25
M. ROUYEYRE Matthieu à Mme. DIEZ Martine
Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne à partir de 11h30

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX - ZAC "La Berge du Lac/Ginko" -

Cession des terrains communautaires à BOUYGUES IMMOBILIER Aménageur

Décision - AUTORISATION

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Communauté urbaine de Bordeaux, en liaison avec la Ville de Bordeaux a décidé de réaliser dans le secteur du Lac, une opération d'aménagement exemplaire en matière de développement durable. Dans cette optique, la Communauté urbaine a mené une consultation visant à retenir l'opérateur le plus à même de réaliser un projet urbain de grande qualité. La consultation s'est déroulée en deux phases durant lesquelles 6 équipes ont été auditionnées, et à l'issue de cette audition, la commission ad hoc a considéré la proposition de Bouygues Immobilier, associé à C.Devillers et à Brochet-Lajus-Pueyo, architectes-urbanistes, comme la meilleure.

Le Conseil de communauté a ainsi désigné le 24 février 2006, le groupement réuni autour de Bouygues Immobilier, lauréat de cette consultation. Lors de cette candidature, Bouygues Immobilier a proposé d'acquérir le foncier communautaire pour la somme de 18 750 000 € HT, de remettre gratuitement aux collectivités compétentes les emprises foncières des différents équipements publics créés et de verser à la Communauté urbaine et à la Ville de Bordeaux une participation financière correspondant à la réalisation des groupes scolaires et des équipements publics communaux de proximité répondant aux besoins générés par l'opération. Cette première proposition d'acquisition des terrains communautaires par Bouygues Immobilier a été réévaluée par France Domaines dans un avis du 30/03/2007 confirmé par deux avis ultérieurs en 2008 et 2009.

Par délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC de la Berge du Lac à Bordeaux. Parallèlement le traité de concession a été mis au point et cosigné en février 2007 par la Communauté urbaine et Bouygues Immobilier. Il confie à l'aménageur la mise au point du dossier de réalisation de la ZAC, l'aménagement de la ZAC, la coordination des études nécessaires à la mise au point des dossiers d'enquête publique, et de réalisation de la ZAC.

Conformément aux articles L311.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC de la Berge du Lac a été approuvé par délibération n°2008/0147 du 22 février 2008, ainsi que l'avenant n°1 au traité de concession qui avait pour but de

préciser le programme des équipements publics et le programme des constructions, d'ajouter le versement d'une participation communautaire et les modalités de contrôle du concédant, ainsi que de définir le prix auquel l'aménageur s'est engagé à acquérir le foncier communautaire.

L'opération de la ZAC de la Berge du Lac est constituée de deux grands terrains longeant la berge du lac et situés de part et d'autre de l'avenue de Reinson. Le terrain nord est bordé à l'est et au nord par l'avenue des Quarante Journaux, laquelle dessert le centre commercial et un ensemble de bureaux.

Le terrain sud s'étend le long de l'avenue des Quarante Journaux jusqu'à l'avenue des Français Libres et l'avenue Laroque, jusqu'à rejoindre les immeubles de logements du Lauzun et des Aubiers. L'avenue des Quarante Journaux, l'avenue Reinson ainsi que l'avenue Dassault se situent à l'intérieur du périmètre de l'opération, mais ne sont pas objets de la présente cession.

Les terrains communautaires concernés représentent un ensemble de parcelles de terrain nu d'une contenance de 29,87 hectares, figurant au cadastre sous les références suivantes :

<u>Section</u>	<u>Numéros</u>	<u>Contenance</u>
TC	2p	1310m ²
TC	5p	1023 m ²
TC	6p	829 m ²
TC	7p	113 m ²
TC	48 p	75753m ²
TC	57 p	36692 m ²
TD	6 p	362 m ²
TD	20 p	2 m ²
TD	42	474 m ²
TH	1	181105m ²
TD	Dp 1	629 m ²
TC	Dp 2	153 m ²
TC	Dp 3	77 m ²
TH	Dp 4	220 m ²

Sur ces terrains communautaires doit être développé un programme de construction de 258 659 m² de SHON (SHON validée par le dossier modificatif de ZAC) se décomposant comme suit :

- 169 799 m² consacrés à l'habitat, soit environ 2149 logements,
- 4 300 m² de résidence service,
- 6 000 m² dédiés à un EHPAD,
- 25 180 m² d'activités et de bureaux,
- 32 000 m² d'extension du pôle commercial existant dont 2000 m² de commerces de proximité,
- 21 380 m² d'équipements publics, dont 6480 m² pour les deux groupes scolaires et 14 900 m² pour les équipements publics communaux.

Conformément à la loi du 8 février 1995, les services fiscaux ont été consultés sur cette vente (communiqué n°2008-063V0534 du 6 mars 2 008, confirmé en date du 27 avril

2009). Il résulte de cet avis que la valeur globale des terrains ressort à TRENTE-HUIT MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (38.585.000,00 €) prix ramené, compte tenu de la participation financière de l'aménageur à la réalisation des équipements publics tels que décrits dans le traité de concession initial (soit DOUZE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS 12.585.000,00 €), à un montant net pour la Communauté urbaine de Bordeaux de VINGT SIX MILLIONS d'EUROS HT, en ce non incluse toute la fiscalité dont la Communauté Urbaine de Bordeaux pourrait être redevable notamment de la TVA immobilière au titre de la loi de finances modificative du 09 mars 2010.

Il est proposé le paiement de ce prix en trois pactes correspondant aux 3 phases de réalisation de la ZAC. Le premier pacte doit être versé le jour de la signature de l'acte authentique de vente pour un montant de 4 500 000 €, auquel il y aura lieu d'ajouter éventuellement les taxes ou impositions dont la CUB pourrait être redevable au titre de la loi de finances modificative du 09 mars 2010, et notamment la TVA immobilière. Le second à la date anniversaire soit le 21 mai 2013 d'un montant de 9 000 000 €. Le troisième et dernier pacte sera payé le 21 mai 2017 correspondant au solde du prix restant à percevoir, soit un montant de 12 500 000 € sur la base d'un prix net de 26 000 000 € HT.

Si la participation financière de Bouygues Immobilier nécessaire à la réalisation desdits équipements publics, s'avérait être d'un montant inférieur à DOUZE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (12 585 000.00€) et/ou si l'aménageur n'avait plus à réaliser certains équipements publics de la ZAC tels que décrits dans le traité de concession initial et ses avenants, le montant du prix net revenant à la CUB serait alors majoré du montant des coûts prévisionnels y relatifs ne devant plus être supportés par Bouygues immobilier.

Si la participation financière de Bouygues immobilier nécessaire à la réalisation desdits équipements publics, s'avérait être d'un montant supérieur à DOUZE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (12 585 000.00€) et/ou si l'aménageur avait à réaliser certains équipements publics supplémentaires de la ZAC par rapport à ceux décrits dans le traité de concession initial, même si cela d'avenants éventuels aux documents relatifs à la ZAC, le montant du prix net revenant à la CUB ne serait pas modifié. Ledit paiement à terme sera garanti par la production de l'original d'une caution solidaire bancaire avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division d'une durée de validité supérieure de 6 mois à celle du dernier pacte.

Afin de concrétiser son engagement, Monsieur Emmanuel Desmaizières, Directeur Immobilier d'Entreprises province, agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 19 mars 2010 pour le compte de la société Bouygues Immobilier, a signé une convention de cession le 24 mars 2010

La recette sera perçue sur les exercices 2010, 2013 et 2017 et comptabilisée selon les règles fixées par les instructions budgétaires et comptables pour les cessions d'immobilisations avec paiement échelonné ou ventes à tempérament.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC la Berge du Lac à Bordeaux, et a désigné Bouygues Immobilier comme aménageur,

Vu la délibération n°2008/0147 du 22 février 2008 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation et un avenant n°1 au traité de concession afin de préciser les modalités de cession des terrains communautaires objets de la ZAC,

Vu le traité de concession signé par la Communauté Urbaine et Bouygues Immobilier le 12 février 2007 ainsi que son avenant n°1 signé le 23 mai 2008,

Vu l'avis de France Domaine du 28 avril 2009,

Vu la Convention de cession entre la société Bouygues Immobilier et la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 24 mars 2010

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT :

Que pour permettre la réalisation du projet urbain sur la ZAC la Berge du Lac, il est nécessaire de céder un ensemble foncier d'une superficie de 29,87 hectares à la société Bouygues Immobilier en tant qu'aménageur de la ZAC,

DECIDE :

- **ARTICLE 1** : de céder à la société Bouygues Immobilier aménageur de la ZAC de la Berge du Lac, et dans les conditions prévues dans la convention de cession sus visée les terrains d'une superficie de 298 742 m² environ et développant un programme de construction de 258 659 m² de SHON, correspondant aux parcelles cadastrées TC 2p, 5p, 6p, 7p, 48p et 57p, TD 6p, 20p et 23p, 42, TH 1, TD dp1, TC dp 2 et dp 3, TH dp 4, en levant l'option prévue à la convention de cession ;

- **ARTICLE 2** : le foncier est cédé au prix net vendeur de 26 000 000 € HT, en ce non incluse toute la fiscalité dont la Communauté Urbaine de Bordeaux pourrait être redevable au titre de la loi de finances modificative du 09 mars 2010, et notamment la TVA immobilière. Le prix sera payable en trois pactes, ainsi qu'il a été précisé ci-dessus.
- **ARTICLE 3** : la recette sera perçue sur les exercices 2010, 2013 et 2017 et comptabilisée selon les règles fixées par les instructions budgétaires et comptables pour les cessions d'immobilisations avec paiement échelonné ou ventes à tempérament.
- **ARTICLE 4** : M. le Président est autorisé à signer l'acte authentique de vente et à prendre toute disposition qui s'avèrerait nécessaire dans la conclusion de la convention de cession ainsi qu'à signer tout document y afférant et à demander en garantie dudit paiement à terme, la production d'une caution solidaire bancaire.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 26 mars 2010,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
7 AVRIL 2010

PUBLIÉ LE : 7 AVRIL 2010

M. MICHEL DUCHENE