

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 28 mai 2010  
(convocation du 17 mai 2010)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Huit Mai 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, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÛZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, 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. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, 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, M. DAVID Yohan, 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. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, 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. JUPPÉ Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 11 h 45  
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÛZERE Jean-Marc  
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain jusqu'à 10 h 10  
M. LAMAISON Serge à M. GUICHOUX Jacques jusqu'à 10 h 20  
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU Jean-Claude à partir de 11 h 25  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 00  
Mme LACUEY Conchita à M. TOUZEAU Jean  
M. SOUBABERE Pierre à M. HERITIE Michel  
M. ASSERAY Bruno à M. CHAUSSET Gérard  
M. BOUSQUET Ludovic à Mme. FAYET Véronique  
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme. COLLET Brigitte  
M. CAZENAVE Charles à M. DUCASSOU Dominique  
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel

M. COUTURIER Jean-Louis à Mme FAORO Michèle jusqu'à 11 h 00  
Mme DESSERTINE Laurence à Mme TOUTON Elisabeth jusqu'à 10 h 10  
M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul à partir de 11 h 25  
M. EGRON Jean-François à M. DAVID Alain  
M. GALAN Jean-Claude à Mme. MELLIER Claude  
M. JUNCA Bernard à M. QUANCARD Denis  
Mme LAURENT Wanda à M. ROBERT Fabien à partir de 11 h 45  
M. MERCIER Michel à M. RAYNAUD Jacques  
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck  
M. PENEL Gilles à Mme. ISTE Michèle  
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas  
M. REIFFERS Josy à M. DUPOUY Alain

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BORDEAUX ZAC Ravesies Sud - Vente d'un terrain d'une superficie de 3774 m<sup>2</sup> représentant le lot 3C et développant une SHON de 6066 m<sup>2</sup> à la société Clairsienne - Décisions - Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Dans le cadre de la commercialisation de la ZAC « Ravesies Secteur Sud », la société CLAIRSIENNE a confirmé son intention d'acquérir un terrain correspondant à l'îlot 3C situé en bordure de l'avenue Emile Counord à proximité de la place Ravesies.

Celui-ci, d'une superficie de 3 774 m<sup>2</sup> développe une SHON de 6 469m<sup>2</sup> ; il est constitué des parcelles cadastrées PZ 283 (anciennement numérotée PZ 174) et PZ 173.

La proposition de la société CLAIRSIENNE résulte d'une offre d'acquisition ferme en vue de la construction de 2089 m<sup>2</sup> de SHON de bureaux correspondant à l'extension de leur siège social et de 4380 m<sup>2</sup> de SHON correspondant à 45 logements en accession aidée.

Par délibération n°2008/0671 en date du 24 octobre 2008, la Communauté Urbaine a décidé de céder les charges foncières de cet îlot à 200 € HT/m<sup>2</sup> SHON pour la partie tertiaire et 185,25 € HT/m<sup>2</sup> SHON pour la partie logement, soit un montant total de 1 229 195 €HT pour la SHON considérée. Ce montant doit être réduit des frais liés à l'intégration architecturale d'un poste de transformation électrique pour un coût de 12 728 €HT. Le montant total d'acquisition de l'îlot 3C était donc ramené à 1 216 467€ HT.

Afin de concrétiser son engagement, la société CLAIRSIENNE a signé une convention de vente le 4 août 2008 assortie d'un Cahier des Charges de Cession des Terrains.

Au cours de la phase d'élaboration de son projet, la société CLAIRSIENNE a été confrontée à des complications induites par la proximité de la plate forme du tramway impliquant la réalisation de travaux supplémentaires à savoir une étude géotechnique pour un montant de 50 000 € HT et la réalisation d'une paroi étanche périphérique de type berlinoise pour un montant de 244 000 €HT.

Un Référé Préventif a en effet été posé à la demande de la Mission Tramway sur le permis de construire après sa délivrance et un expert nommé par le Tribunal de Grande Instance a imposé cette solution géotechnique de cuvelage à l'opérateur sur tout le pourtour de l'îlot afin de ne pas déstabiliser la plateforme du tramway du fait des parkings souterrains prévus sur le projet. Les frais supplémentaires pour Clairsienne étant particulièrement

conséquents, une baisse de la charge foncière initiale devenait nécessaire à titre de compensation afin que l'opération ne soit pas compromise financièrement.

Ainsi, à la demande du futur acquéreur en date du 27 novembre 2009 et en accord avec le Comité de Coordination des Opérations d'Aménagement en date du 5 janvier 2010, il a été proposé de baisser le prix de vente de SHON de bureaux à 150 € HT/m<sup>2</sup>. La SHON totale à réaliser a été précisée par l'opérateur à hauteur de 6 066 m<sup>2</sup>.

En tenant compte de l'évolution de l'index des prix, le montant d'acquisition se décompose alors comme suit : 192,83 € HT le m<sup>2</sup> SHON pour les logements en accession aidée et de 150 € HT le m<sup>2</sup> SHON pour les bureaux, soit un total de 1 084 895 € HT auquel sont déduits les frais liés au transformateur électrique de 12 728 € HT.

Le montant total est donc de 1 072 167 € HT qui sera majoré de la TVA au taux en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique.

Conformément à la loi du 8 février 1995 un nouvel avis de France Domaine a été produit le 8 mars 2010 fixant le prix de m<sup>2</sup> de SHON de bureau à 150 € HT.

Un avenant n°2 à la convention de cession et un avenant n°1 au cahier des charges de cession des terrains ont été signés le 18 mai 2010 incluant les modifications exposées ci-dessus.

**« 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** les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** les dispositions du Code de l'Urbanisme,

**Vu** la délibération n°93/793 en date du 22 octobre 1993 approuvant le dossier de création,

**Vu** la délibération N° 1994/644 en date du 23 septembre 1994 approuvant le dossier de réalisation,

**Vu** la délibération N°2000/240 en date du 24 mars 2000 approuvant le dossier modificatif de création/réalisation,

**Vu** la convention de cession signée le 4 août 2008,

**Vu** la délibération N°2008/0671 en date du 24 octobre 2008, autorisant la cession d'un terrain d'une superficie de 3 774 m<sup>2</sup> représentant l'îlot 3C et développant une SHON de 6 469 m<sup>2</sup> à la société CLAIRSIENNE,

**Vu** l'avenant n°2 à la convention de cession et l'avenant n°1 au cahier des charges de cession des terrains signés le 18 mai 2010,

**Vu** l'avis de France Domaine n° 2010-063V732 en date du 8 mars 2010 fixant le m<sup>2</sup> de SHON de bureau à 150 € HT,

**Entendu le rapport de présentation :**

**Considérant** que la Communauté Urbaine a intérêt à participer à l'effort financier imprévu fourni par l'opérateur afin de ne pas déstabiliser la plateforme du tramway par sa construction via la réalisation d'une paroi étanche périphérique, il est proposé de céder la SHON bureaux à un prix ramené à 150 €/m<sup>2</sup> HT afin d'alléger la charge foncière de CLAIRSIENNE sur ce projet,

**Décide,**

**Article 1 :**

« L'abrogation » de la délibération N°2008/0671 du 24 octobre 2008 est décidée.

**Article 2 :**

Il est décidé, la vente à la société CLAIRSIENNE ou à toute personne morale ou physique qui se substituerait à elle pour le financement de l'opération (et dans les conditions prévues dans la convention de vente), d'un terrain représentant l'îlot 3C, d'une superficie de 3 774 m<sup>2</sup> et développant une SHON de 1 982 m<sup>2</sup> SHON de bureaux et 4 084 m<sup>2</sup> SHON de logements en accession aidée, soit une SHON totale de 6 066 m<sup>2</sup>, situé dans la ZAC « Ravesies Secteur Sud » à Bordeaux, qui est constitué des parcelles cadastrées PZ 283 (anciennement numérotée PZ 174) et PZ 173.

**Article 3 :**

Il est décidé de céder ce terrain aux prix de 192,83 € HT le m<sup>2</sup> SHON pour les logements en accession aidée et de 150 € HT le m<sup>2</sup> SHON pour les bureaux, soit un montant total de 1 072 167 € HT pour la SHON susvisée, montant qui intègre la réduction des frais liés au transformateur électrique de 12 728 € HT, plus la TVA au taux en vigueur à la date de la signature de l'acte authentique.

**Article 4 :**

La recette correspondante sera imputée sur les crédits ouverts au budget Chap. 77 Article 775 Fonction 900 C.R.B D710 Prog. DB12 Sens R1 Imputation D710000139

**Article 5 :**

Monsieur le Président est autorisé à signer l'acte authentique de vente.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 28 mai 2010,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
7 JUIN 2010

PUBLIÉ LE : 7 JUIN 2010

M. MICHEL DUCHENE