COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 14 février 2014
(convocation du 3 février 2014)

Aujourd'hui Vendredi Quatorze Février Deux Mil Quatorze 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. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE 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 PUECH Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MADRELLE Nicolas, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. VERNEJOUL Michel, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, 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, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, 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. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LIMOZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, 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. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à Mme LIMOZIN Michèle à partir de 11 h 30
M. DUPRAT Christophe à M. GAUTE Jean-Michel à partir de 12 h 20
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. QUERON Robert à partir de 10 h 55
M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12 h 00
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 9 H 55
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à partir de 11 H 10
M. SOUBIRAN Claude à M. GAUZERE Jean-Marc à partir de 12 H 20
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme BONNEFOY Christine
M. BOUSQUET Ludovic à Mme BREZILLON Anne
M. BRUGERE Nicolas à M. DUPOUY Alain jusqu'à 10 H 10
Mme CAZALET Anne-Marie à M. MOGA Alain
Mme COLLET Brigitte à M. SOLARI Joël à partir de 12 H 20
M. DAVID Jean-Louis à M. GARNIER Jean-Paul à partir de 11 h 25
Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCASSOU Dominique à partir de 12 H 05
M. DELAUX Stephan à M. DAVID Yohan à partir de 12 h 20

Mlle DELTIPLE Nathalie à M. BENOIT Jean-Jacques à partir de 11 H 05
M. EGRON Jean-François à Mme FAORO Michèle à partir de 10 H 50
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10 H 30
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 H 35
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à Mme LIRE Marie-Françoise
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 11 H 40
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
Mme LAURENT Wanda à Mme PIAZZA Arielle
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PARCELIER Muriel à M. BRON Jean-Charles
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 H 15
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à Mme WALRYCK Anne
M. RESPAUD Jacques à M. ROUYEYRE Matthieu jusqu'à 10 H 15
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SIBE Maxime

EXCUSES :

M. ASSERAY Bruno

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX - ZAC Ravesies Sud - Vente d'un terrain d'une superficie de 1 633 m² représentant l'îlot 8 et développant une surface de plancher de 6 608 m² à la SAS ALTAE
Abrogation de la délibération N°2008/0744 du 28 novembre 2008
DECISIONS - AUTORISATION

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Dans le cadre de la commercialisation des derniers îlots de la ZAC Ravesies, la ville de Bordeaux et la Communauté urbaine ont validé le projet de la société ALTAE d'acquérir une entité foncière située boulevard Godard et rue du Docteur Finlay, dans le périmètre de la ZAC Ravesies Sud à Bordeaux.

Ce terrain, d'une superficie de 1 633 m² cadastré PY 135, 137, 139, 141, 142, 144, 145, 147, 148 et 149 correspondant à l'îlot 8 (anciennement dénommé îlots 7b et 8) développe une surface de plancher de 6 608 m² pour une résidence hôtelière de 140 chambres, des bureaux et des commerces en rez-de-chaussée, immeuble dénommé Le Trirème.

La proposition de la société ALTAE résulte d'une offre d'acquisition après une consultation de promoteurs-constructeurs, qui date de 2008.

Une première convention de cession s'appuyant sur un projet de construction tourné principalement vers une destination tertiaire, signée le 21 octobre 2008, a été approuvée par délibération du conseil de communauté N°2008/0744 du 28 novembre 2008 autorisant la cession d'un terrain d'une superficie de 1 235 m² environ représentant les îlots 7b et 8 et développant une SHON de 5 792 m² à la société ALTAE.

Depuis 2008, les efforts conjoints du promoteur, de la CUB et de la Ville pour trouver des utilisateurs de ce programme tertiaire, ont échoué, notamment en raison de la crise immobilière. Par ailleurs, cet îlot présente une configuration en triangle rendant sa constructibilité compliquée et générant un nombre de places de stationnement limité. Ces deux éléments ont également contribué à la difficulté de trouver un ou des preneurs pour un programme de bureaux. En accord avec la Ville et la CUB, la société ALTAE a donc retravaillé la programmation de ce projet, sans modifier le projet architectural qui avait été validé et qui correspondait à la volonté commune des collectivités d'un bâtiment signal en entrée de ZAC.

Par ailleurs, les contraintes environnementales ont profondément évolué depuis 2008, imposant des modalités de construction plus contraignantes et plus coûteuses, dont il convient également de tenir compte.

Conformément à la loi du 8 février 1995, les services fiscaux ont été consultés sur ce nouveau programme (communiqué N°2013-063.V2679 du 25.11.2013) et leur avis a proposé une valeur vénale de 350 €/m² pour une surface de plancher de 6 608 m².

Or, compte tenu des difficultés liées au marché immobilier du tertiaire d'entreprises sur l'agglomération développées ci-dessus, et contraintes techniques inhérentes à cet îlot citées ci dessus, la CUB souhaite maintenir le montant de l'offre d'acquisition initiale.

Les instances techniques de la CUB et de la Ville de Bordeaux ont donc donné leur accord quant à la réalisation par la société ALTAE du programme susvisé pour un prix de 1 321 600,00 € HT (soit 200 € HT / SDP). La convention de cession signée avec Altae mentionne que la cession s'effectuera au prix total de 1 481 379.05 € dont :

- une TVA sur marge de 145 353.45 € pour les parcelles PY 137, 139, 141, 142, 144, 145, 147 et 148
- et une TVA sur le prix total de 14 425.60 € pour la parcelle PY 135

En raison du passage de la TVA à 20 % à compter du 1^{er} janvier 2014, la cession s'effectuera effectivement au prix global de 1 484 639.84 €, dont :

- une TVA sur marge de 148 319.84 € pour les parcelles PY 137, 139, 141, 142, 144, 145, 147 et 148
- et une TVA sur le prix total de 14 720.00 € pour la parcelle PY 135

Le prix de cession proposé intègre une réelle prise en compte d'un souci qualitatif et des normes HQE pour ce programme qui marquera d'un signal fort et moderne l'entrée de la ZAC.

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 le code de l'urbanisme, notamment ses articles L311.1 et suivants, et L311.6

VU la délibération N°93/793 en date du 22 octobre 1993 approuvant le dossier de création

VU la délibération N°94/644 en date du 23 septembre 1994 approuvant le dossier de réalisation

VU la délibération N°2000/0240 en date du 24 mars 2000 approuvant le dossier modificatif de création/réalisation

VU la convention de cession initiale signée le 21 octobre 2008

VU la délibération initiale N°2008/0744 du 28 novembre 2008 autorisant la cession d'un terrain d'une superficie de 1 235 m² environ représentant les îlots 7b et 8 et développant une SHON de 5 792 m² à la société ALTAE,

VU la nouvelle convention de cession assortie de son Cahier des Charges de Cession des Terrains signée le 18 décembre 2013

VU l'avis de France Domaines N°2013-063V2679 en date du 25/11/2013

VU l'article 68 de la 3^{ème} Loi de Finances pour 2012, prévoyant la modification des taux de TVA,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDÉRANT

que pour poursuivre la réalisation de la ZAC Ravesies, et permettre la diversification des offres de celle-ci par la réalisation d'une résidence hôtelière de 140 chambres, de bureaux et de commerces en rez-de-chaussée,

DÉCIDE :

Article 1 :

D'abroger la délibération N°2008/0744 du 22 novembre 2008

Article 2 :

De céder à la société ALTAE ou à toute personne physique ou morale qui se substituerait à elle pour le financement de cette opération (et dans les conditions prévues dans la convention de vente), un terrain représentant l'îlot 8, d'une superficie de 1 633 m² et développant une surface de plancher de 6 608 m² situé dans la ZAC Ravesies secteur Sud à Bordeaux et cadastré PY 135, 137, 139, 141, 142, 144, 145, 147, 148 et 149.

Article 3 :

De céder ce terrain au prix actualisé au 1^{er} janvier 2014, au regard du changement du taux de TVA , à 1 484 639,84 € dont une TVA de 163 039,84, lequel prix pourra être révisé en fonction de l'éventuelle augmentation de la surface de plancher définitive à céder.

Article 4 :

De percevoir la recette correspondante au budget principal de l'exercice en cours au chapitre 77, article 775, fonction 900, CDR UB00, programme DB12, sens R1.

AUTORISE :

Article 5 :

Monsieur le Président 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 14 février 2014,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 27 FÉVRIER 2014</p> <p>PUBLIÉ LE : 27 FÉVRIER 2014</p>

M. MICHEL DUCHENE