

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 11 juillet 2014  
(convocation du 1 juillet 2014)

Aujourd'hui Vendredi Onze Juillet 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 Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### **ETAIENT PRESENTS :**

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kevin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, Mme FRONZES Magali, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, Mme JARDINE Martine, M. JUNCA Bernard, M. LAMAISSON Serge, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRES Pierre, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TURNERIE Serge, M. TRIJOLET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

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

Mme. BOST Christine à Mme. KISS Andréa  
M. PUJOL Patrick à M. LABARDIN Michel  
Mme. AJON Emmanuelle à M. FELTESSE Vincent  
M. AOUIZERATE Erick à M. BOUTEYRE Jacques  
M. BONNIN Jean-Jacques à M. CAZABONNE Alain  
Mme. BOUDINEAU Isabelle à M. DUBOS Gérard  
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à M. ANZIANI Alain  
Mme. BOUTHEAU Marie-Christine à M. CHAUSSET Gérard  
M. DAVID Jean-Louis à M. DELAUX Stéphan  
M. DAVID Yohan à M. ROBERT Fabien  
Mme DELATTRE Nathalie à Mme DESSERTINE Laurence à partir de 11 h 40  
M. FLORIAN Nicolas à M. BRUGERE Nicolas à partir de 11 h 30  
M. FRAILE MARTIN Philippe à M. FETOUH Marik

Mme FRONZES Magali à M. DUPRAT Christophe à partir de 11 h 15  
M. GARRIGUES Guillaume à Mme. CHABBAT Chantal  
Mme. LACUEY Conchita à M. PUYOBRAU Jean-Jacques  
Mme. LAPLACE Frédérique à M. RAUTUREAU Benoit  
Mme. LOUNICI Zeineb à M. MARTIN Eric  
Mme MACERON-CAZENAVE Emilie à M. JUNCA Bernard à partir de 10 h 15  
M. MILLET Thierry à M. MANGON Jacques  
M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan à Mme. BREZILLON Anne  
Mme PEYRE Christine à Mme ROUX-LABAT à partir de 10 h 40  
Mme. PIAZZA Arielle à M. LOTHAIRES Pierre  
M. POIGNONEC Michel à Mme. THIEBAULT Gladys  
Mme TOUTON Elizabeth à Mme CALMELS Virginie  
M. TURBY Alain à M. SUBRENAT Kevin à partir de 11 h 30

### **EXCUSES :**

M. REIFFERS Josy, Mme. CAZALET Anne-Marie  
**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Floirac - ZAC des Quais - Cession à la société Redman de l'îlot K - Décision -  
Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Communauté urbaine est propriétaire de plusieurs îlots dans la ZAC des Quais, dont les îlots K et L, destinés à la réalisation de locaux d'activités, relevant des secteurs de l'artisanat, de la construction, de la petite production ou de commerce de gros. Sur ces îlots, la construction et l'aménagement d'entrepôts, d'espaces de stockage extérieur, de bâtiments à usage exclusivement tertiaire, de bâtiments à usage exclusivement commercial et d'hôtels sont exclus.

L'îlot K est formé des parcelles cadastrées AW 153 et AW 157p, offrant une surface totale de 22 082 m<sup>2</sup> environ.

Dans le cadre de la commercialisation de ces deux îlots, la Communauté urbaine a mené, du 31 mai au 31 juillet 2013, une procédure de consultation d'opérateurs économiques.

Le cahier des charges stipulait qu'il appartenait au candidat de préciser dans sa réponse le montant d'acquisition du bien dans une fourchette comprise entre 20 et 50 € TTC/m<sup>2</sup> de terrain.

Il était précisé, en outre, que les candidats pouvaient répondre à la consultation sur l'îlot K ou l'îlot L ou sur les deux îlots et proposer des locaux en location ou à la vente.

La Communauté urbaine a retenu, pour l'îlot K, la candidature de la société Redman, en concertation avec la Ville de Floirac, sur la base :

- du projet d'un ensemble de bâtiments d'activités (7 652 m<sup>2</sup>) et de bureaux d'accompagnement (3 222 m<sup>2</sup>), proposés à la location, pour une surface de plancher totale comprise de 10 900 m<sup>2</sup>,
- d'un prix d'acquisition du terrain à 600 000 € HT, soit 27,17 € HT/m<sup>2</sup>,

- d'un montant des loyers compris entre 65 et 80 €hors charges/m² SDP pour la partie atelier et entre 100 et 120 € hors charges/m² SDP pour la partie bureaux.

Bien que France Domaine, par communiqué n° 2013-167V2987 du 22 janvier 2014, ait retenu un prix de 80 euros HT/m², il est apparu que l'intérêt du projet de réalisation du programme de locaux d'activités et de bureaux de Redman, les contraintes techniques entraînées par la mauvaise qualité des sols et la nécessité de proposer des loyers en adéquation avec le marché local étaient de nature à justifier que soit retenu le prix de 27,17 € HT/m².

Il importe en effet de souligner plusieurs points :

- En décembre 2009, suite à une consultation dans le cadre de la commercialisation des îlots K et L, un opérateur avait été désigné pour réaliser un programme mixte (bureaux, hôtel d'entreprise). Le prix de vente retenu, ajouté au coût de construction et aux frais d'aménagement du terrain, ne permettait pas de proposer des prix de vente adaptés aux capacités financières des entreprises ciblées.

Pendant toute la période de collaboration entre notre Établissement et cet opérateur, aucune promesse unilatérale d'achat n'a été signée, la Communauté urbaine de Bordeaux ayant assuré la totalité du portage du foncier.

- De plus, la nature des sols entraîne des contraintes techniques importantes. En effet, le manque de compacité des remblais nécessite un renforcement des futures voiries amenées à supporter le passage de poids lourds. Pour ce faire, l'utilisation de drainages verticaux, dont la mise en œuvre demande un préchargement des voies de 8 mois environ, est une solution technique à privilégier. Cette solution tend toutefois à alourdir le bilan global de l'opération.

- Enfin, Redman s'est engagé – et a été retenu – sur la base de loyers en adéquation avec la demande locale et la nature des entreprises ciblées.

**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°1991/501 du 19 juillet 1991 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation et décidé la création de la ZAC des quais de Floirac ;

**VU** la délibération n°1993/203 du 29 mars 1993 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Quais de Floirac ;

**VU** la délibération n°2001/0567 du 18 juin 2001 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé un premier dossier modificatif de création – réalisation ;

**VU** la délibération n° 2006/0837 du 24 novembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé un deuxième dossier modificatif de création - réalisation de la ZAC des Quais de Floirac ;

**VU** la délibération n° 2013/0139 du 22 mars 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le lancement d'une nouvelle concertation sur le projet de ZAC des Quais de Floirac au vu des évolutions envisagées du programme de construction et du périmètre de la ZAC ;

**VU** l'avis de France Domaines n° 2013-167V2987 en date du 22 janvier 2014 ;

### **ENTENDU le rapport de présentation**

### **CONSIDERANT**

Que pour permettre l'implantation et le développement de locaux d'activités dans la ZAC des Quais, il est nécessaire d'organiser la cession d'un ensemble foncier de 22 082 m<sup>2</sup> formant l'îlot K à la société Redman,

### **DECIDE :**

#### **Article 1 :**

La cession à la société Redman dont le siège social est situé 43 avenue Marceau à Paris, ou à toute personne physique ou morale à laquelle elle pourrait se substituer pour la réalisation de son opération, d'une emprise foncière non bâtie actuellement cadastrées AW 153 et AW 157p pour 22 082 m<sup>2</sup> environ et constituant l'îlot K de la ZAC des Quais de Floirac.

#### **Article 2 :**

de céder ce terrain au prix de 699 637,97 € dont 99 637,97 € de TVA sur marge.

#### **Article 3 :**

De percevoir la recette correspondante au budget annexe ZAC des Quais – Floirac de l'exercice en cours à l'opération 84P0750001 – chapitre 70 – compte 7015 – fonction 824.

**Article 4 :**

D'autoriser 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 11 juillet 2014,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
24 JUILLET 2014**

**PUBLIÉ LE : 24 JUILLET 2014**

**M. MICHEL DUCHENE**