

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 19 janvier 2007
(convocation du 8 janvier 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Dix-Neuf Janvier Deux Mil Sept 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 ROUSSET, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. ROUSSET Alain, M. JUPPE Alain, M. HOUEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CHAUSSET Gérard, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme FAYET Véronique, Mme EYSSAUTIER Odette, M. MARTIN Hugues, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphane, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GUICHOUX Jacques, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BANNEL J. Didier à M. MILLET Thierry (jusqu'à 10 h 10)	M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain	M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. LACUEY Conchita
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard	Mme DIEZ Martine à M. RESPAUD Jacques
Mme DESSERTINE Laurence à M. MANGON Jacques (jusqu'à 10 h 15)	Mme FAYET Véronique à M. GELLE Thierry (jusqu'à 09 h 55)
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe	M. FERILLOT Michel à M. HOURCQ Robert
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard	M. GRANET Michel à M. DAVID Alain
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ROUSSET Alain	M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques
M. BELIN Bernard à M. BAUDRY Claude	Mme LIMOUZIN Michèle à Mme. FAORO Michèle
M. BREILLAT Jacques à M. CASTEL Lucien	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
Mme. BRUNET Françoise à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude	M. MONCASSIN Alain à M. TOUZEAU Jean
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	Mme NOEL Marie-Claude à M. HURMIC Pierre
M. CASTEX Régis à M. REBIERE André	Mme PARCELIER Muriel à M. LOTHAIRE Pierre (jusqu'à 10 h 15)
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme. PUJO Colette	M. QUANCARD Joël à M. SIMON Patrick
M. CAZENAVE Charles à Mme. DARCHE Michelle	Mme. VIGNE Elisabeth à Mme. WALRYCK Anne

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX - ZAC "Multisites Ravesies" - Vente d'un terrain dénommé le lot A d'une superficie approximative de 2 500 m², développant une SHON de 6 300 m² sur les îlots 2 et 3 au Groupe LAZARD Construction - Décisions - Autorisation

Monsieur LAMAISON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n°2004/938 du 17 décembre 2004, le Conseil de Communauté a validé le principe de la cession au Groupe LAZARD Construction de deux lots situés sur les îlots 2 et 3 du secteur sud de la ZAC « Ravesies » à Bordeaux et destinés à de l'activité tertiaire.

Il s'agit de deux parcelles de terrain situées Place Ravesies, Boulevard Godard et Avenue Emile Counord et qui se distinguent en deux lots :

- le lot A objet de la présente délibération est situé sur les îlots 2 et 3, d'une surface approximative de 2 500 m² et développe une SHON de 6 300 m² environ,
- le lot B situé sur l'îlot 3, d'une surface approximative de 4 000 m² développe une SHON de 5 000 m² environ et a fait l'objet d'une décision de cession que le Conseil de Communauté a prise dans sa séance du 24 février 2006 (délibération n°2006/117).

Afin de concrétiser son engagement, le Groupe LAZARD Construction représenté par Monsieur François LAZARD a signé une première Promesse Unilatérale d'Achat globale en date du 16 février 2005.

Les calendriers de réalisation des programmes de chacun des lots n'étant pas identiques, la Promesse Unilatérale d'Achat initiale a été modifiée en distinguant les 2 lots, par un avenant n°1 pour le lot B et un avenant n°2 pour le lot A qui ont été signés le 1^{er} décembre 2005.

Egalement, le cahier des charges de cession des terrains a été modifié par l'avenant n°1 pour le lot B et l'avenant n°2 pour le lot A qui ont été signés en date du 1^{er} décembre 2005.

Le Groupe LAZARD Construction se propose d'acquérir la parcelle de terrain représentant le lot A située place Ravesies, boulevard Godard et avenue Emile Counord sur les îlots 2 et 3 de la partie sud de la ZAC « Ravesies » à Bordeaux. Cette parcelle, d'une surface approximative de 2 500 m² et développant une SHON de 6 300 m² environ est à détacher des parcelles cadastrées suivantes : PZ 47 en totalité et pour partie : PZ 36, 37, 117, 174 et 229. Le Groupe LAZARD Construction se propose de réaliser 5 500m² SHON de bureaux en blanc et 800m² SHON de commerces et services.

Son engagement d'acquérir a été fait au prix de 145 €HT le m² SHON soit pour la SHON considérée un montant total de 913 500 €HT

Cependant, ce premier engagement était conforme à une estimation faite en novembre 2004. Depuis, les Services Fiscaux ont été consultés à nouveau sur cette vente (communiqué du 30 janvier 2006 n° 2005-999V4335) et ont porté leur estimation à 150 €HT le m² de SHON. Il est donc proposé de porter le prix de cette cession à 150 €HT le m² SHON soit pour la SHON considérée 945 000€ HT et 1 130 220€ TTC.

En conséquence, Monsieur François LAZARD a signé un avenant n°3 pour ce lot A.

De plus, il est proposé d'accepter le paiement de ce prix en deux pactes :

- le premier versement, d'un montant de 472 500 €HT, représentant 50% du prix, le jour de la signature de l'acte notarié plus la totalité de la TVA au taux en vigueur à cette date,
- le second versement, d'un montant de 472 500 €HT, représentant le solde, un an après la date de la signature de l'acte notarié.

Dans ces conditions, une caution bancaire sera exigée par la Communauté Urbaine de Bordeaux le jour de la signature de l'acte de vente lui garantissant le paiement des 50% restants, en contrepartie de laquelle elle renoncera à l'inscription de son privilège de vendeur.

Cependant, au jour de la signature de l'acte notarié, si le Groupe LAZARD Construction ne présente pas la caution bancaire, la Communauté Urbaine de Bordeaux se réserve la possibilité d'une inscription de privilège de vendeur.

De plus, le PLU approuvé par le Conseil de CUB le 26 juillet 2006 a supprimé un passage piéton public prévu par l'ancien PAZ de la ZAC Ravesies et qui se situait entre les lots B et les îlots 5 et 13 de la ZAC.

Cette venelle a été supprimée par le PLU pour donner au square un statut « plus confidentiel ».

Aujourd'hui ce foncier communautaire de 375 m² soit 5 m de large et 75 m de long reliant le square au boulevard Godard ne présente plus d'intérêt pour notre établissement public et ne génère aucune SHON supplémentaire.

La Communauté s'est donc rapprochée du Groupe LAZARD Construction, en tant que propriétaire constructeur riverain pour envisager la cession gratuite de ce foncier à son profit.

Les services fiscaux consultés sur cette cession ont évalué ce foncier le 17 novembre 2006 à 38 000 €HT.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

DECIDER :

- de céder au Groupe LAZARD Construction ou à toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui pour le financement de l'opération (et dans les conditions prévues dans la Promesse Unilatérale d'Achat et les avenants),
 - un terrain représentant le lot A d'une superficie approximative de 2 500 m² et développant une SHON de 6 300 m² qui est situé sur les îlots 2 et 3 de la partie sud de la ZAC « Ravesies » à Bordeaux, à détacher des parcelles cadastrées suivantes : PZ 47 en totalité et pour partie PZ 36, 37, 117, 174 et 229.
 - un terrain d'une superficie approximative de 375 m² situé entre les lots 3B et 5 de la ZAC Ravesies et cadastré section PZ n°164 – 167 – 1 77 – 179 – 211 – 228 et 233.
- de céder :
 - ces 6 300 m² de SHON au prix de 945 000 €HT, plus la TVA au taux en vigueur à la date de la signature de l'acte authentique de vente payable en deux versements, ainsi qu'il a été précisé ci-dessus.
 - ces 375 m² de terrain gratuitement.

AUTORISER :

- Monsieur le Président à signer l'acte authentique de vente selon les modalités de paiement susvisées et tout autre document s'y rapportant, et à demander en garantie dudit paiement à terme, soit la production d'une caution bancaire, soit une inscription de privilège de vendeur.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 19 janvier 2007,

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

M. SERGE LAMAISSON

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
1 FÉVRIER 2007**