

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 25 mai 2007  
(convocation du 14 mai 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Mai 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. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, 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. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, Mme DIEZ Martine, 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. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, 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.

**EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

Mme CARTRON Françoise à M.ROUSSET Alain (jusqu'à 10 h 30)  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe  
M. FREYGEFOND Ludovic à M. BRANA Pierre  
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain  
M. LABISTE Bernard à M. DOUGADOS Daniel  
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis  
M. SEUROT Bernard à M. NEUVILLE Michel  
M.SOUBIRAN Claude à M.BOBET Patrick (jusqu'à 10 h 15)  
M. ANZIANI Alain à M. BELIN Bernard  
Mme. BRACQ Mireille à Mme. DARCHE Michelle  
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert  
M.CAZENAVE Charles à BELLOC Alain (jusqu'à 10 h 40)  
M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max  
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à M. FELTESSE Vincent

M.DELAUX Stéphan à M.DAVID J.Louis (jusqu'à 10 h 10)  
Mme.DUBOURG-LAVROFF Sonia à M.DUCASSOU Dominique (jusqu'à 10 h 30)  
M. FERILLOT Michel à M. TAVART Jean-Michel  
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques  
M. HERITIE Michel à M. HOUEBERT Henri  
M. HOURCQ Robert à M. BAUDRY Claude  
M.JAULT Daniel à M.RESPAUD Jacques (jusqu'à 10 h 40)  
Mme. JORDA-DEDIEU Carole à Mme. PUJO Colette  
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel  
Mme. VIGNE Elisabeth à Mme. CAZALET Anne-Marie  
Mme. WALRYCK Anne à M. REBIERE André

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BORDEAUX - Ilot ORNANO/GAVINIES - Vente d'un foncier communautaire de 2 022m<sup>2</sup> environ et développant 9 812m<sup>2</sup> de SHON à la SCI ILOT D'ORNANO -  
Décisions - Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Communauté Urbaine de Bordeaux est propriétaire d'un ensemble foncier d'une superficie de 2 022 m<sup>2</sup> environ situé dans le quartier Ornano à Bordeaux, sis rue du Général Larminat.

Cette emprise, ainsi que des propriétés privées enserrées, autorisent la réalisation d'une opération immobilière d'ensemble susceptible d'engager un processus de restructuration et de revalorisation de l'ensemble de l'îlot. Conformément aux études urbaines réalisées, cette démarche se justifie par la volonté de reconquérir des parcelles en friche à proximité de la ligne du tramway empruntant le cours d'Ornano et d'autre part, de reconstituer une façade urbaine de qualité sur l'avenue du Général Larminat principal itinéraire d'accès au centre ville.

Compte tenu de ces enjeux, la Communauté Urbaine a souhaité céder ces propriétés au mieux offrant afin d'y développer le meilleur programme comprenant une insertion architecturale particulièrement soignée. Le programme exigeait la réalisation au minimum d'1/3 de logements locatifs sociaux de type PLUS, d'1/3 de logements intermédiaires (en locatif ou en location/accession) et d'1/3 de logements en accession libre.

Pour ce faire, une consultation de promoteurs-constructeurs a été organisée du 16 avril au 11 juin 2004 sur la base d'un cahier des charges précis. C'est la Société EUROBAT qui a présenté la meilleure offre architecturale et financière confiant à Jacques Ferrier la conception architecturale du programme.

Ce projet d'aménagement de l'îlot d'Ornano ainsi que l'offre d'acquisition du foncier communautaire ont été présentés en Bureau le 9 décembre 2004. Depuis décembre 2004, le Groupe Patrice Pichet s'est attaché à maîtriser le foncier privé complémentaire (une dizaine de parcelles) nécessaire à la réalisation d'une opération d'ensemble. Le permis de construire a été délivré par la Mairie de Bordeaux au début du mois d'août 2006, selon la réglementation du POS et un permis de construire modificatif ne portant que sur une adaptation des locaux est en cours d'instruction.

La SCI ILOT D'ORNANO, nouvellement constituée, représentée par son Président Directeur Général, Patrice PICHET a signé le 16 avril 2007 une Promesse Unilatérale d'Achat sur les bases suivantes :

**Pour ce qui est du programme :**

Il se décompose de la manière suivante :

- 108 logements répartis en :
    - \* 38 logements en accession libre soit 35% du programme de logement,
    - \* 37 logements intermédiaires (en locatif ou en location/accession intermédiaire PLS) soit 34% du programme de logement,
    - \* 33 logements en locatif social aidé (PLUS) soit 31% du programme de logement ;
  - 385 m<sup>2</sup> de SHON, de commerces et d'activités tertiaires.
- Soit un total de 9 812m<sup>2</sup> de SHON.

**Pour ce qui est de l'offre d'achat :**

- L'offre globale du Groupe Patrice Pichet pour l'ensemble du foncier nécessaire à l'opération d'aménagement (foncier CUB et fonciers privés) s'établit à **3 242 809,62€ HT** soit 200€ HT/m<sup>2</sup> de SHON pour le logement PLUS et 384,87€ HT pour le logement en accession libre ainsi que pour la SHON consacrée aux commerces et activités tertiaires.
- Le montant des acquisitions des parcelles privées s'établissant à 702 500€, soit :
  - ♦ 350 000€ pour l'acquisition des parcelles IY 40 (290m<sup>2</sup>) et 41 (104m<sup>2</sup>) ;
  - ♦ 222 500€ pour l'acquisition des parcelles IY 45 (144m<sup>2</sup>), 46 (51m<sup>2</sup>), 47 (167m<sup>2</sup>) ; 140 (34m<sup>2</sup>) et 141 (10m<sup>2</sup>),
  - ♦ 130 000€ pour l'acquisition des parcelles IY 54 (98m<sup>2</sup>).
- Il en résulte, une offre d'achat pour le foncier CUB de **2 540 309,62€ HT** auxquels il convient de déduire le coût des démolitions des bâtiments existants sur les terrains communautaires pris en charge par le Groupe Patrice Pichet après accord de la CUB soit 17 600€ HT, ce qui se traduit par un prix de cession fixé à 2 522 709,62€ HT

Le service des Domaines consulté sur cette offre de prix, a estimé, dans son avis daté du 29 novembre 2006, la valeur vénale du foncier CUB à 250€ HT/m<sup>2</sup> SHON soit pour la SHON définitive de 9 812m<sup>2</sup> à **2 453 000€**.

Le montant de la cession envisagée est donc supérieur à l'avis des Domaines.

La SCI ILOT D'ORNANO se propose d'effectuer ce paiement en 2 pactes :

- le premier pacte au jour de la signature de l'acte notarié, représentant un paiement de 1 270 154,81€ HT soit 50% du montant de l'acquisition auquel viendra s'ajouter la totalité de la T.V.A. due ;
- le second pacte, un an après la date de signature de l'acte notarié, représentant le solde soit 1 270 154,81€ HT.

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 la SCI ILOT D'ORNANO ne présente pas la caution bancaire, la Communauté Urbaine de Bordeaux se réserve la possibilité d'une inscription de privilège de vendeur.

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

## **DECIDER**

- de céder à la SCI ILOT D'ORNANO ou à toute autre personne physique ou morale qui se substituerait à lui pour le financement de l'opération (et dans les strictes conditions prévues dans la Promesse Unilatérale d'Achat) : un terrain d'une superficie de 2 022m<sup>2</sup> environ, développant une SHON de 9 812m<sup>2</sup> et à détacher des parcelles cadastrées IY n°39, 42, 43, 44, 49, 51, 52, 53, 55, 139 et 142 pour une surface d'environ 2 028 m<sup>2</sup> ainsi qu'une parcelle de 45m<sup>2</sup> environ classée par erreur par le Service du Cadastre en domaine public, soit une surface de 2 073 m<sup>2</sup> à laquelle il faut déduire 51 m<sup>2</sup> de mise à l'alignement sur la rue du Général de Larminat,
- de céder ce foncier au prix de 2 522 709,62€ HT plus la TVA au taux en vigueur au jour de la signature de l'acte notarié,
- que ce prix sera payé en deux pactes tels que précisés ci-dessus.

## **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 25 mai 2007,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
12 JUIN 2007**

**PUBLIÉ LE : 12 JUIN 2007**

**M. SERGE LAMAISON**