

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 21 décembre 2007
(convocation du 10 décembre 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt Et Un Décembre 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 Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPÉ Alain, M. HOUDEBERT 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 EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, M. MARTIN Hugues, 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. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BURGUIERE Karine, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, 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. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HOURCQ Robert, Mme ISTE Michèle, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, 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, Mme NABET Brigitte, M. NEUVILLE Michel, Mme NOËL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, 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. DAVID Alain à M. GRANET Michel (à cpter de 11 h 45)
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain (jusqu'à 10 h 30)
M. JUPPÉ Alain à M. VALADE Jacques (à cpter de 11 h 45)
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain
M. BELIN Bernard à M. BAUDRY Claude (jusqu'à 10 h 00)
M. BENOIT Jean-Jacques à M. JOUVE Serge (jusqu'à 10 h 30)
Mme. BOURRAGUE Chantal à Mme. CARLE DE LA FAILLE M. Claude
Mme. BRUNET Françoise à M. DAVID Jean-Louis
M. CANIVENC René à M. CASTEL Lucien
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. DELAUX Stéphan
M. CAZENAVE Charles à M. PETIT Alain

Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
Mme. DARCHE Michelle à Mme. PUJO Colette
M. FAYET Guy à M. CASTEX Régis
M. GOURGUÉS Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. HERITIE Michel à M. HOUDEBERT Henri
M. HURMIC Pierre à Mme. NOËL Marie-Claude
M. JAULT Daniel à Mme. NABET Brigitte
M. JUNCA Bernard à M. MANSENCAL Alain
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. QUANCARD Joël à M. DUCASSOU Dominique
Mme. VIGNE Elisabeth à M. SIMON Patrick

LA SEANCE EST OUVERTE

**FLOIRAC - ZAC DES QUAIS - Cession de l'îlot D à ICADE CAPRI - Décision -
Autorisation**

Madame LACUEY présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n°2006/837 du 24 novembre 2006, la Communauté Urbaine de Bordeaux a approuvé le dossier modificatif de création réalisation de la ZAC des Quais de Floirac. Cette ZAC aménagée en régie est entrée en phase opérationnelle :

- la première tranche de travaux de viabilisation (assainissement secondaire et voirie) est en cours.
- Cinq îlots de logements sont pré-commercialisés :
 - o L'îlot E à Bouygues Immobilier qui dispose d'un permis de construire pour 61 logements en accession libre et 24 logements en PLUS destinés en VEFA à Aquitanis (relogement des habitants du quartier Libération),
 - o L'îlot D à Icade Capri dont le permis de construire est délivré pour 64 logements en accession libre,
 - o L'îlot Q à Domofrance pour 35 logements en accession sociale et 35 logements en PLS, dont le permis est en cours d'instruction,
 - o L'îlot R à Aquitanis pour 35 logements en accession sociale et 35 logements en PLUS (relogement de ménages habitant le quartier Libération), dont le permis est délivré,
 - o L'îlot M3 à Icade Capri pour 16 logements en accession sociale et 121 logements en accession libre dont le permis est en préparation.

Afin de concrétiser son engagement, Icade Capri représenté par Monsieur Denis Luthereau a signé une Promesse Unilatérale d'Achat en date du 16 mai 2006.

Cette dernière étant caduque, une nouvelle Promesse désormais dénommée convention de cession a été signée le 25 octobre 2007.

Le groupe Icade Capri se propose d'acquérir la parcelle de terrain représentant l'îlot D de la ZAC des Quais de Floirac située le long de la rue Jules Guesde, entre la place de la République et la rue Edouard Vaillant. Cette parcelle d'une superficie de 8 608 m² développe une SHON de 6678 m².

Icade Capri se propose de réaliser un immeuble collectif en R+3 composé de 26 logements collectifs en accession et 2 locaux d'activités, un immeuble collectif en R+2 de 20 logements en accession et six petits immeubles villas composés chacun de 3 logements (duplex R+1 et triplex R+3) soit au total 18 logements en accession.

Son engagement d'acquérir est fait au prix de 266 € HT le m² de SHON pour les 6 678 m² de SHON soit un total de 1 776 348 € HT.

Le service des domaines a été consulté et a estimé dans son avis en date du 30 janvier 2007 la valeur vénale du m² SHON de l'îlot D à 266 € HT.

Toutefois, un risque d'encombrement du sous-sol, perdue, en raison d'une présomption d'existence de pieux de la cimenterie anciennement située sur ce terrain. En effet, la Communauté Urbaine de Bordeaux a nettoyé le sous-sol entre 4 et 6 mètres selon les endroits. Le plan d'implantation des constructions révèle la possibilité de rencontrer certains de ces pieux lors de la réalisation des fondations (à moins 20 mètres) du programme d'Icade Capri.

C'est pourquoi Icade Capri a fait réaliser une étude de l'évaluation financière de la problématique des fondations qui fixe le prix des éventuels déplacements de leurs pieux afin d'éviter les pieux litigieux. Cette évaluation, validée par les services communautaires, fixe le prix pieu par pieu selon les solutions retenues pour les reprises de charges.

Des modalités de suivi du chantier ont été définies telles qu'expliquées dans l'annexe ci-jointe afin de déterminer le nombre de pieux impactés.

Il a donc été convenu que, selon le déroulement du chantier, la société Icade pourrait solliciter après la signature de l'acte authentique et à compter de l'achèvement des travaux de fondation des bâtiments, une indemnité auprès de la CUB. Cette indemnité, ses modalités et conditions de mise en œuvre, ainsi que son montant définitif (qui ne pourra excéder l'estimation remise par la société Icade aux services communautaires à savoir 192 405.27 € prix net), sont détaillés dans un document annexé à la convention de cession. Cette indemnité fera l'objet d'une délibération du Conseil de la Communauté urbaine autorisant le Président à procéder à son versement.

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

- **DECIDER** de céder à Icade Capri et à toute personne physique ou morale qui se substituerait à elle pour le financement de l'opération (et dans les conditions prévues dans la convention de cession) :
 - o un terrain représentant l'îlot D de la ZAC des Quais de Floirac d'une superficie de 8 608 m² et développant une SHON de 6 678 m² cadastré AX 83 et AY 488,
 - o les 6 678 m² SHON développés sur l'îlot D au prix de 1 776 348 €HT plus la TVA en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique de la vente.

- **AUTORISER** 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 21 décembre 2007,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
15 JANVIER 2008

PUBLIÉ LE : 15 JANVIER 2008

M. SERGE LAMAISON