



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 25 mai 2009
D -20090258

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 26/05/2009

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 25 mai Deux mil neuf, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN (*présent à partir de 16 h*), Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE (*présent jusqu'à 17h30*), M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET (*présente à partir de 16h15*), M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS (*présent à partir de 18h25*), Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON (*présent jusqu'à 17h30*), Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES-REGIMBEAU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, Mme Chafika SAIOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Sarah BROMBERG, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

Mme Anne Marie CAZALET, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, Mme Alexandra SIARRI, Mme Béatrice DESAIGUES,

Vente de l'immeuble dit Gaz de Bordeaux : information du conseil municipal.

M. Hugues MARTIN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La présente communication a pour objet de vous informer des conditions de mise en vente de l'ancien immeuble du Gaz de Bordeaux

Il importe au préalable de souligner qu'aucune obligation réglementaire issue du code des marchés publics ou des délégations de service public ne pèse sur les cessions de biens des collectivités locales.

Mais, sous l'influence du droit communautaire, et dans le prolongement des dispositions du code de la concurrence, une concurrence adaptée se répand que la doctrine et les tribunaux reprennent désormais. A cet égard, la cession de tous nos biens immobiliers fait l'objet d'une mise en concurrence.

Pour la cession de l'immeuble dit « Gaz de Bordeaux » (7300 m² dont 1000 m² de parkings), une concurrence accrue sera organisée, qui respecte les 3 principes communautaires de transparence de la procédure, d'égalité de traitement des acquéreurs potentiels et de liberté d'accès à l'offre publique.

Les raisons de la vente :

La Ville ne pouvait utiliser le bâtiment, compte tenu des normes auxquelles elle est astreinte, sans dépenser des sommes excessives. Les montants correspondants auraient été bien supérieurs aux ratios habituellement admis compte-tenu des caractéristiques et de l'état actuel du bâtiment, tel qu'il est apparu à l'issue des expertises menées.

En effet, la réhabilitation complète du bâtiment nous aurait amenés à dépenser environ 12 M€ pour une occupation de l'ordre de 170 personnes, à laquelle il faut ajouter une zone de restauration permettant l'accueil en trois flux successifs d'environ 900 rationnaires.

Enfin, compte tenu de la configuration des lieux, la mise en service de ce bâtiment n'aurait pas amélioré significativement le fonctionnement des services entre eux, et notamment les relations avec les autres directions de la Ville restant sur d'autres sites.

Les modalités pratiques envisagées pour la vente de l'immeuble:

Un cahier des charges et une promesse unilatérale d'achat ont été élaborés avec l'office notarial de la ville pour déterminer les conditions de la vente.

Ces documents prévoient :

- a) - le déroulement de la mise en concurrence envisagée,
- b)- les critères de sélection de l'acheteur sur le meilleur rapport entre le projet (intérêt général) et le prix d'acquisition proposé,

a) Déroulement de la mise en concurrence :

Juin :	publicité locale, nationale et internationale,
Juillet – Septembre :	remise des dossiers aux candidats, visites des locaux, échanges,
Octobre :	ouverture et analyse des offres
Novembre - décembre :	négociation avec trois à cinq candidats et accord sur le projet de promesse unilatérale d'achat qui visera à protéger la ville contre un changement de destination du bien après acquisition par le tiers retenu ; classement des offres par le comité puis choix de l'acquéreur par le Maire.
Une délibération en conseil municipal de janvier 2010 validerait cette cession.	

b) Critères de sélection

La vente sera consentie au « mieux disant » (meilleur rapport entre projet -intérêt général- et prix d'acquisition proposé).

Les critères correspondants ressortissent de l'économie, de l'intégration urbaine, de la qualité architecturale et de l'environnement. La ville ne s'interdit, en plein centre ville, aucune initiative a priori.

Ces critères sont présentés de façon générale, afin de permettre une interprétation large au comité et de conserver une marge de manœuvre pour la négociation.

Le candidat à l'acquisition devra s'engager sur la destination future de l'immeuble acquis ainsi que sur le calendrier de réalisation de l'opération. Il indiquera notamment :

- La destination imaginée pour le bien
- Le volume d'investissement prévu

Les offres seront analysées en fonction des 3 critères suivants :

Critère économique

Le projet devra être de nature à renforcer l'attractivité et l'animation du quartier et à générer des retombées économiques pour le territoire, notamment en terme de fréquentation et de création d'emplois et / ou d'offre de logements.

Critères urbain, architectural et environnemental

Un autre facteur déterminant réside dans les qualités architecturales et environnementales du projet et dans le respect des règles d'urbanisme. Les bâtiments existants sont identifiés par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur comme des immeubles non protégés, pouvant être conservés, améliorés ou remplacés.

Le candidat devra donc indiquer ses intentions dans les domaines suivants :

1. L'intégration urbaine du projet, le parti général d'aménagement (plan de masse, orientations générales), les orientations architecturales : le projet doit permettre de créer un dialogue architectural et urbain avec les opérations riveraines, et d'établir (par une programmation adaptée, le traitement des rez-de-chaussée ...) des relations plus étroites avec la place Saint Christoly.
2. L'approche environnementale du projet, y compris lors de la réalisation du chantier.

Plus généralement dans le cadre de l'intégration du bâtiment dans son environnement, le projet devra traiter prioritairement de façon « passive » la plupart des exigences de confort (confort thermique d'été et d'hiver, qualité de l'air, confort visuel) et réduire du mieux possible les besoins énergétiques des futurs locaux (valorisation de l'éclairage naturel, apport solaire

pour le chauffage, ...). Ces exigences devront se traduire par un choix pertinent du plan masse, de l'architecture du projet (compacité, volumétrie), des façades (matériaux, ouvertures selon les orientations, qualité des protections solaires, ...), des choix d'isolation et des stratégies de ventilation.

Critère du plus disant

Le dernier critère retenu est lié au montant de l'offre présentée. Des assurances devront être fournies concernant le montage financier de l'opération, la qualité de la maîtrise d'ouvrage (certification, homologation..) et de la gestion envisagée de l'équipement.

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 25 mai 2009

P/EXPEDITION CONFORME,

M. Hugues MARTIN
Adjoint au Maire