



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 16/07/15

Reçu en Préfecture le : 16/07/15
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du mercredi 15 juillet 2015
D - 2015/300

Aujourd'hui 15 juillet 2015, à 15h00,

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

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENOUE, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

Excusés :

Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Josy REIFFERS, Monsieur Michel DUCHENE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Gérard CARMONA, Madame Constance MOLLAT

Cession du lot de volume 6 de l'immeuble sis 11 rue Père Louis de Jabrun à Bordeaux. Décision. Autorisation.

Monsieur Nicolas FLORIAN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°D-2015/116, en date du 30 mars 2015, vous avez validé le recours à l'utilisation d'une nouvelle procédure pour vendre le lot de volume numéro 6 de l'immeuble sis à BORDEAUX (33000), 11, rue Père Louis de Jabrun, cadastré section KH numéro 215 : la vente notariale interactive, par le processus Immo-Interactif.

Il s'agit d'une procédure, qui s'inscrit dans le cadre des règles déontologiques de la négociation notariale, et consiste en un appel d'offres sur internet via la procédure « Immo-Interactif », organisée par le Marché Immobilier des Notaires (MIN), dont le double objectif est de toucher un grand nombre d'investisseurs et de permettre aux candidats de se porter acquéreur, en assortissant leur offre de prix de conditions suspensives.

Les offres sont déposées, anonymement, par les acquéreurs potentiels sur www.immobiliers.notaires.fr, site officiel de l'immobilier des Notaires, véritable salle des ventes en ligne accessible par internet.

Toute la procédure est organisée et sécurisée par le notaire, qui travaille en étroite collaboration avec le MIN.

L'acte authentique contenant le cahier des conditions générales et particulières de la procédure Immo-Interactif a été signé le 3 avril 2015.

Les moyens mis en œuvre pour la publicité du bien ont été assez conséquents.

Supports utilisés :	Immeuble – Père Louis de Jabrun
Immobilier.notaires.fr	208 consultations
Seloger	2 511 consultations
Top Annonces	246 consultations
Le bon coin	Pas de statistiques
Logic Immo	
Journal Sud Ouest (3 parutions le mardi et 3 parutions le dimanche)	5, 7, 12, 14, 19, 21 avril 2015
Le Figaro 4 parutions	2, 4, 9, 11 avril 2015
Panneau	Oui
Diffusion des affichettes : clients, étude	

Sur 9 candidats ayant demandé la délivrance d'un agrément, seuls 7 candidats ont obtenu un agrément pour participer à la vente notariale interactive, les deux autres n'ayant déposé aucun dossier.

La vente s'est déroulée dans l'anonymat les 5 et 6 mai dernier. 124 enchères ont été portées par 6 candidats.

La première offre possible était de 2 841 850 Euros en ce compris les émoluments de négociation et frais de publicité, soit un net vendeur de 2 790 000 Euros, au vu de l'évaluation de France Domaine en date du 09/02/2015, avec un pas d'enchères de 10 000 Euros minimum.

A l'issue de cette procédure, les offres les plus élevées étaient les suivantes :

- Internaute 4: 4 231 850 €
- Internaute 1: 4 221 850 €
- Internaute 6: 3 641 850 €

Une analyse des offres a été effectuée au regard du prix d'achat proposé (60% de la note) et de l'absence ou de la présence de conditions suspensives (40% de la note), relatives généralement à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et/ou à l'obtention d'un prêt. Ces dernières ont pour effet d'impacter directement la date prévisionnelle de la signature de l'acte authentique et donc la date de la disponibilité des fonds.

En considération de ces deux critères, une note a pu être attribuée aux candidats, comme l'indique le tableau suivant:

Candidats	Classement	Note sur 40 conditions	Note sur 60 prix	Note finale sur 100
Internaute 4	1	25	60	85
Internaute 1	2	25	59,86	84,86
Internaute 8	3	40	44,79	84,79
Internaute 2	4	40	40,39	80,39
Internaute 6	5	10	51,62	61,62
Internaute 5	6	15	45,08	60,08
Internaute 9	7	0	0	0

L'offre d'achat émise par l'internaute 4, la Société dénommée "FINANCIERE PICHET", a été retenue. Celle-ci a été émise sous la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire définitif valant changement de destination d'un immeuble de bureaux en immeuble d'habitation, moyennant un prix principal s'élevant à la somme de 4 231 850 Euros en ce compris les émoluments de négociation d'un montant de 62 392 Euros et frais de publicité d'un montant de 10 000 Euros ; soit un prix net vendeur s'élevant à la somme de 4 159 458 Euros.

Conformément au cahier des conditions susmentionné, le futur acquéreur retenu a signé un acte authentique contenant une promesse unilatérale d'achat le 26 mai 2015, aux termes de laquelle, il s'oblige à réaliser des logements destinés en priorité aux familles bordelaises leur permettant d'accéder à la propriété, à reconquérir ainsi le Centre-Ville et à effectuer une réhabilitation de grande qualité, tout en respectant l'histoire du bâtiment du centre-ville historique de Bordeaux.

En contrepartie, l'offre n'est assortie d'aucune condition de financement. Par ailleurs, la Société "Financière Pichet" s'est engagée à verser 10% du montant de la charge foncière à la signature de la promesse.

Pour répondre aux besoins de stationnement générés par le permis de construire à déposer, la Société se propose d'acquérir les 16 places, propriété de la ville de Bordeaux, situées au niveau - 2 du parking privé dépendant de l'ensemble immobilier dénommé « Saint Christoly », soit 26 000 Euros par place de stationnement, soit un prix global de 416 000 Euros.

Le complément de places nécessaires sera obtenu auprès de PARCUB dans le cadre d'une concession de 15 ans au sein du parc public de stationnement de Saint Christoly ou auprès d'IN CITE, propriétaire de places au sein du parc privé de stationnement de Saint Christoly.

La délibération présentée à votre conseil a pour objectif:

- d'accepter l'offre d'achat du candidat retenu ; l'acceptation valant levée d'option de ladite promesse unilatérale d'achat et rendant la vente parfaite aux conditions de ladite promesse, conformément à l'article 1583 du Code civil,
- d'autoriser, après réalisation de toutes les conditions suspensives, la signature de l'acte authentique de vente, dans les formes et délais prévus à la promesse unilatérale d'achat susvisée.

En conséquence, nous vous demandons Mesdames, Messieurs, de bien vouloir décider de :

- la cession de l'immeuble sis à BORDEAUX, 11, rue Père Louis de Jabrun, au sein de l'ensemble immobilier « Saint Christoly » formant le lot de volume 6, cadastré section KH numéro 215, d'une superficie développée de 2 207 m² environ, au prix de 4 231 850 Euros à la Société "Financière Pichet", avec faculté de substitution au profit de toute filiale à 100% de la SAS FINANCIERE PICHET, existante ou à créer, à la condition que cela n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation et plus spécialement de l'article L.312-16 dudit code.

- l'ouverture de la recette correspondante au budget de l'exercice concerné ;

Autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique de vente dans les délais et conditions prévus dans la promesse unilatérale d'achat, ainsi que tous les documents afférents à cette opération.

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

VOTE CONTRE DU GROUPE DU FRONT NATIONAL

VOTE CONTRE DU GROUPE ECOLOGISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 15 juillet 2015

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Nicolas FLORIAN