

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 26 octobre 2012
(convocation du 15 octobre 2012)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Six Octobre Deux Mil Douze 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. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, Mme CHAVIGNER Michèle, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme CARTRON Françoise à M. TURON Jean-Pierre jusqu'à 10 h 50	M. DUPOUY Alain à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. DUPRAT Christophe à M. BOBET Patrick à partir de 11 h 35	Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10 h 55
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude à partir de 11 h 35	Mme FAORO Michèle à M. TOUZEAU Jean
M. OLIVIER Michel à Mme ISTE Michèle	M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas	M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques jusqu'à 10 h 15
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 10 et à partir de 11 h 40	M. LOTHAIRE Pierre à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
Mme BALLOT Chantal à M. LABISTE Bernard	M. MILLET Thierry à M. MANGON Jacques
M. BOUSQUET Ludovic à Mme LAURENT Wanda jusqu'à 10 h 00	M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme CAZALET Anne-Marie à M. BRON Jean-Charles	Mme PIAZZA Arielle à Mme DESSERTINE Laurence jusqu'à 10 h 05
M. CHARRIER Alain à Mme EWANS Marie-Christine	M. POIGNONEC Michel à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
Mme COLLET Brigitte à M. CAZENAVE Charles	M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel	M. REIFFERS Josy à M. DUCASSOU Dominique
M. DAVID Yohan à M. BOUSQUET Ludovic à partir de 11 h 50	Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SOLARI Joël
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime	M. SIBE Maxime à Mme TOUTON Elisabeth
M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul	M. TRIJOLET Thierry à M. BAUDRY Claude
	Mme WALRYCK Anne à Mme BREZILLON Anne

LA SEANCE EST OUVERTE

**BORDEAUX - EURATLANTIQUE - Cession à l'Etablissement Public
d'Aménagement de biens acquis par la Communauté Urbaine de Bordeaux dans
le périmètre de l'Opération d'Intérêt National - Remboursement d'indemnités
d'éviction - Autorisation - Décision**

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Les engagements réciproques de l'Etat, des collectivités et de l'EPA dans le cadre de l'OIN Bordeaux Euratlantique ont été entérinés par un protocole de partenariat 2010-2014.

Le Conseil de communauté du 25 novembre 2011 a adopté le protocole foncier entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'EPA, soulignant ainsi l'importance d'une intervention foncière indispensable à une opération d'une telle ampleur. Ce protocole prévoit que la CUB au même titre que les autres signataires, s'engage à vendre à l'EPA de manière prioritaire, tous les immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation des opérations initiées ou conduites par lui.

En effet, préalablement à la création de l'EPA et à la mise en place de ses d'outils d'intervention foncière, la CUB avait assuré une intervention foncière par des acquisitions à l'amiable ou en faisant usage de son droit de préemption urbain.

L'action foncière de la Communauté Urbaine de Bordeaux avait notamment été renforcée durant la période de préfiguration de l'OIN, en 2009 et début 2010, lorsque se précisaient les enjeux stratégiques et les accords institutionnels qui allaient aboutir à la création de l'EPA.

Aux terrains et immeubles ainsi acquis par la CUB s'ajoutent des biens dont la propriété est plus ancienne, remontant pour certains à la création de l'Etablissement public communautaire et conservés en tant que réserves foncières.

Au total le protocole prévoit de céder à l'EPA sur la période 2012-2017, 55 biens communautaires représentant environ 20,7 hectares.

Il a été décidé que les cessions à l'EPA des immeubles communautaires se feront aux conditions figurant aux articles I à IV du protocole foncier.

Ainsi, pour les réserves foncières constituées durant la période de préfiguration précitée

L'EPA et la Communauté Urbaine de Bordeaux sont convenus que le prix de cession comprend le prix d'achat majoré des frais réels et justifiés de gestion locative, de mise en sécurité, de maintien en conditions opérationnelles et le cas échéant du coût d'éviction des derniers occupants.

Dans l'impossibilité du calcul de ces frais réels une actualisation à hauteur de 2 % par année écoulée depuis le 1^{er} septembre 2010 sera opérée.

Enfin les frais notariés relatifs à la formalisation de la cession à l'EPA ainsi que les diagnostics techniques immobiliers sont à la charge de celui-ci, conformément au protocole foncier.

S'agissant en second lieu des réserves foncières antérieures à la période de préfiguration

L'EPA et la Communauté Urbaine de Bordeaux sont convenus de valoriser ces biens en appliquant les prix de référence du plan d'affaires pluriannuel de l'EPA. Ainsi des valeurs moyennes ont été déterminées pour chacun des grands secteurs de projet à partir des hypothèses économiques figurant dans le plan d'affaires de l'OIN.

En dernier lieu, en application de l'engagement qu'elle a pris aux termes de l'article IV dudit protocole, la Communauté Urbaine de Bordeaux apportera gratuitement à l'EPA quatre propriétés situées :

- 262/269 rue Carle Vernet
- rue Letellier – quai Deschamps
- quai Deschamps – Cité de la Souys
- foliole du Pont Saint Jean

Au titre de l'année 2012, pour des raisons d'ordre opérationnel, la délibération du Conseil de Communauté du 28 septembre 2012 a ajusté par voie d'avenant la liste des biens à céder à l'EPA par rapport à celle figurant en annexe du protocole foncier et ce, afin que les besoins opérationnels des différents projets urbains menés par l'EPA puissent être satisfaits.

C'est ainsi que les cessions suivantes à titre onéreux sont prévues pour l'année 2012 :

N° Plan	Caractéristiques		Achat par la CUB			Vente à l'EPA		
	Adresses - Bordeaux	Surface m ²	Date	Prix €	Préf ig.	Frais portage €	Prix € m ²	Prix €
12	51 quai de Paludate	655	31/03/20	658 467	X	13 169		671 636
13	1 et 3 rue Bobillot	818	09	335 213	X	6 704		341 917
19	34 quai de Paludate	112	20/01/20	354 936	X	7 099		362 035
22	7 rue Bobillot	198	09	198 432	X	3 969		202 401
25	55 quai de Paludate	492	15/10/20	506 750	X	10 135		516 885
34	25 rue Bobillot	103	09	162 000	X	3 240		165 240
9	4 rue des Terres de	135	16/12/20	107 062			12	16 688
10	Bordes	138	09	155 825			4	17 059
36	6 rue des Terres de	600	4/03/201	0			12	49 447
37	Bordes	1 193	0	71 455			4	98 317
38	rue d'Armagnac	633	en cours	319 375			82	65 208
39	Carle Vernet/Léon	1 223	24/05/20	650 900			82	151 185

Paillère		07				10	
Carle		28/10/20				3	
Vernet/Poissonnier		08				12	
Carle		divers				4	
Vernet/Armagnac		1998/200					
		2					
		20/09/20					
		07					
		1998/200					
		9					
TOTAL	25		3 520		44 316		2 658 018
	793		415				

En outre, aux termes de l'article III. 3. du protocole foncier les indemnités d'éviction des occupants des immeubles acquis durant la période de préfiguration seront à la charge de l'EPA.

Pour l'année 2012 sont donc prévus les remboursements suivants par l'EPA

- 51 quai de Paludate ⇒ 460 746,88 €
- 1 rue Bobillot ⇒ 14 830,40 €
- 3 rue Bobillot ⇒ 116 390,00 €

auxquels seront ajoutés les frais notariés dès qu'ils seront précisés.

En 2012, au titre des apports communautaires précités l'ensemble immobilier sis 262-269 rue Carle Vernet à BORDEAUX (ex site France Télécom) fera l'objet d'un transfert de propriété à titre gratuit (pour mémoire : prix d'achat 2 273 582 euros.) ce qui va se traduire, dans le budget de la Communauté, par la comptabilisation d'une subvention d'équipement en nature à hauteur du prix d'achat initial du terrain, et amortissable sur 30 ans.

Les services de France Domaine saisis régulièrement depuis le 1^{er} août 2011 n'ont pas fait connaître leur avis à ce jour. Aux termes de l'article L 5211-57 al 2 du Code Général des Collectivités Territoriales cet avis est donc réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité.

Il est à noter que les deux immeubles sis 44 quai de Paludate et 16 rue Terres de Bordeaux à BORDEAUX dont la cession devait intervenir en 2012 au bénéfice de l'EPA seront en définitive mis en vente directement par la Communauté Urbaine de Bordeaux par le moyen de la procédure d'enchères publiques diligentée par le Marché Immobilier des Notaires après purge des droits de rétrocession ouverts aux anciens propriétaires.

Enfin la parcelle située rue Carle Vernet et rue Beck actuellement à usage de parc relais pour le Tramway ne sera pas cédée en 2012 comme prévu par le protocole foncier mais en 2014 au terme du contrat de délégation du service public avec KEOLIS, après désaffectation et déclassement.

En outre, il est précisé que la Communauté Urbaine de Bordeaux n'agit pas dans cette opération en tant qu'acteur économique mais se limite à l'exercice de son droit de propriété

sans autre motivation que celle de réemployer au service de ses missions la valeur de son actif.

En conséquence, la cession des biens situés rue d'Armagnac et rue Carle Vernet / Léon Paillère, d'un montant respectif de 49 447 euros et 98 317 euros, s'effectuera hors champs d'application de la TVA.

S'agissant des frais de dépollution il est ici rappelé qu'aux termes de l'article III – 1 du protocole foncier la CUB et l'EPA, afin de parvenir à une répartition équitable des risques liés aux pollutions ponctuelles se sont engagés à mettre en place, au cas par cas, dans les actes de vente des terrains, des sûretés permettant de couvrir le coût des travaux de dépollution dans la limite stricte d'une remise en état conforme à l'usage des terrains à la date de signature du protocole.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales

VU le décret n° 2009/1359 du 5 novembre 2009 inscrivait l'opération d'aménagement BORDEAUX-EURATLANTIQUE parmi les OIN mentionnées à l'article R 121-1-4 du Code de l'Urbanisme,

VU le décret n° 2010-306 du 22 mars 2010 portant création de l'EPA BORDEAUX-EURATLANTIQUE,

VU l'arrêté préfectoral du 9 juin 2010 portant création d'un périmètre provisoire de ZAD au sein du périmètre de l'OIN de BORDEAUX EURATLANTIQUE sur le territoire des communes de BORDEAUX, BEGLES et FLOIRAC,

VU le décret n° 2012-646 du 3 mai 2012 portant création d'une zone d'aménagement différé sur les communes de BORDEAUX, BEGLES et FLOIRAC,

VU la délibération du Conseil de communauté n° 2010/254 du 28 mai 2010 valant approbation du protocole de partenariat 2010-2024 entre l'Etat, l'EPA, la Communauté Urbaine de Bordeaux et les communes de BORDEAUX, BEGLES et FLOIRAC,

VU la délibération du Conseil de communauté n° 2011/840 du 25 novembre 2011 valant approbation du protocole foncier entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'EPA BORDEAUX-EURATLANTIQUE,

VU l'avenant n° 1 adopté par délibération du Conseil de communauté du 28 septembre 2012.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT

le calendrier de transfert de biens immobiliers établi entre l'EPA BORDEAUX-EURATLANTIQUE et la Communauté Urbaine de Bordeaux et la nécessité de mettre en œuvre lesdits transferts pour l'année 2012 conformément aux besoins opérationnels exprimés par l'EPA.

DECIDE

Article 1 :

Au titre de l'année 2012, les biens immobiliers visés ci-après sont cédés à l'EPA BORDEAUX-EURATLANTIQUE pour un montant total de 2 658 018 euros.

N° Plan	Caractéristiques		Achat par la CUB			Vente à l'EPA		
	Adresses - Bordeaux	Surface m ²	Date	Prix €	Préf ig.	Frais portage €	Prix € m ²	Prix €
12	51 quai de Paludate	655	31/03/20	658 467	X	13 169		671 636
13	1 et 3 rue Bobillot	818	09	335 213	X	6 704		341 917
19	34 quai de Paludate	112	20/01/20	354 936	X	7 099		362 035
22	7 rue Bobillot	198	09	198 432	X	3 969		202 401
25	55 quai de Paludate	492	15/10/20	506 750	X	10 135		516 885
34	25 rue Bobillot	103	09	162 000	X	3 240		165 240
9	4 rue des Terres de	135	16/12/20	107 062			12	16 688
10	Bordes	138	09	155 825			4	17 059
36	6 rue des Terres de	600	4/03/201	0			12	49 447
37	Bordes	1 193	0	71 455			4	98 317
38	rue d'Armagnac	633	en cours	319 375			82	65 208
39	Carle Vernet/Léon	1 223	24/05/20	650 900			82	151 185
	Paillère		07				10	
	Carle		28/10/20				3	
	Vernet/Poissonnier		08				12	
	Carle		divers				4	
	Vernet/Armagnac		1998/200					
			2					
			20/09/20					
			07					
			1998/200					
			9					
	TOTAL	6 300		3 520 415		44 316		2 658 018

L'immeuble sis rue Carle Vernet (ancien site France Télécom) est, pour sa part, cédé dans le cadre des apports gratuits de la Communauté Urbaine de Bordeaux à l'EPA étant précisé que les cessions gratuites sont considérées, d'un point de vue budgétaire comme des subventions d'équipements en nature.

L'EPA prendra à sa charge les évictions commerciales suivantes :

- 51 quai de Paludate ⇒ 460 746,88 €
- 1 rue Bobillot ⇒ 14 830,40 €
- 3 rue Bobillot ⇒ 116 390,00 €

à ces montants seront ajoutés les frais pour résiliation des baux commerciaux dès qu'ils auront été précisés par le notaire.

Il est ici précisé que la Communauté Urbaine de Bordeaux n'agit pas dans cette opération en tant qu'acteur économique mais se limite à l'exercice de son droit de propriété sans autre motivation que celle de réemployer au service de ses missions la valeur de son actif.

En conséquence, la cession des biens situés rue d'Armagnac et rue Carle Vernet / Léon Paillère, d'un montant respectif de 49 447 euros et 98 317 euros, s'effectuera hors champs d'application de la TVA.

Article 2 :

Monsieur le Président est autorisé à signer les actes authentiques de cession correspondants ainsi que tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Article 3 :

Le montant de la recette de ces opérations sera inscrit au budget de l'exercice en cours Chapitre 77, Article 775, Fonction 8240, CRB UC32.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 26 octobre 2012,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 8 NOVEMBRE 2012</p> <p>PUBLIÉ LE : 8 NOVEMBRE 2012</p>

M. JEAN TOUZEAU