

# 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 - PAE des Bassins à flot - Cession de terrains à la société Apollonia -  
Principe de cession des sous-îlots B7a et b - Cession du sous-îlot B7a -  
Approbation - Décision - Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération en date du 22 juin 2012, la Communauté urbaine de Bordeaux a décidé l'acquisition du lot B8 du PAE des Bassins à Flot à Bordeaux, soit 18.285m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle SD3 appartenant à la Société Iveco, pour un montant total de 6.399 750€ (l'acquisition s'effectuant hors TVA), afin notamment d'y déplacer le Centre de gestion de l'espace public n°8 qui occupe actuellement les terrains voisins.

Ainsi qu'il avait été alors exposé, l'objectif est pour la CUB de déménager le CGEP en plusieurs phases, afin de libérer le site du CGEP actuel, cette libération progressive permettant des désaffectations et déclassements successifs rendant les terrains concernés cessibles pour la réalisation d'une opération immobilière, conformément au plan-guide des Bassins à Flot.

Il avait également été précisé à cette occasion que des négociations avaient été menées préalablement entre la Société Iveco et la Société Apollonia, promoteur immobilier. De ce fait, cette dernière était titulaire d'une promesse de vente sur l'ensemble de la parcelle SD3 appartenant à Iveco et avait renoncé partiellement à ses droits sur l'emprise à acquérir par la Communauté Urbaine, au bénéfice de celle-ci. Elle est restée titulaire d'une promesse de vente sur la partie non cédée par Iveco à la CUB, constituant le sous-îlot B7e du plan-guide.

La Société Apollonia a adressé à la CUB une promesse d'achat, sollicitant l'acquisition des sous-îlots qui complètent l'îlot B7, à savoir les sous-îlots B7a et b correspondant à l'emprise actuelle du CGEP, afin de réaliser une opération d'ensemble.

Cette promesse unilatérale d'achat engage le promettant à réaliser une opération conforme aux orientations programmatiques du PAE. La destination des terrains concernés par la promesse d'achat est la réalisation d'une opération immobilière respectant la destination qui a reçu l'agrément de l'Atelier des Bassins à Flot, à savoir, sur la globalité des terrains considérés : une opération d'environ 34.308m<sup>2</sup> de SHON à destination principale d'habitat, pouvant accueillir environ 473 logements.

Par ailleurs, elle tient compte de la situation d'occupation et de domanialité du site communautaire en prévoyant une décomposition de l'acquisition en 3 tranches, à mesure de la libération des terrains, de leur désaffectation et de leur déclassement. Seule la première tranche, correspondant au sous-îlot B7a, n'a pas fait l'objet d'aménagements propres à l'exercice de la mission du CGEP et relève à ce titre du domaine privé communautaire ; elle peut donc intervenir dès maintenant.

Le document proposé par Apollonia constitue donc à la fois une promesse unilatérale d'achat globale, posant le cadre de futures transactions à réaliser, et une convention d'acquisition, à effet immédiat, des terrains de la première tranche.

Au titre de l'opération globale, il est prévu de lever l'option sur la totalité de l'opération au plus tard le 30 septembre 2014, ce délai pouvant être renégocié par avenant au document. Des délais de levée d'option par phase sont prévus.

Apollonia a d'abord fait une offre à la CUB d'un montant de 350€ le mètre carré de terrain, ce qui correspond à l'estimation de France Domaines. La CUB a négocié une valorisation supérieure pour tenir compte de la localisation, de la constructibilité et de la destination des terrains, de la présence de bâtiments ainsi que du décalage dans le temps de la conclusion des transactions.

Les 3 phases selon lesquelles Apollonia propose d'acquérir les terrains communautaires se décomposent de la façon décrite ci-après, étant précisé que les surfaces s'entendent sous réserve de bornage.

- Tranche 1 : 1 m<sup>2</sup> déclassé du domaine public rue Blanqui constituant la parcelle SD numéro 55, 781m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle SD numéro 17 d'une contenance de 8a 28ca, sise 55 rue Blanqui et 2.322m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle SD numéro 16 d'une contenance de 55a 27ca, sise 55 rue Blanqui.

Ces terrains à bâtir, d'une superficie totale d'environ 3.104m<sup>2</sup>, n'accueillant pas d'activité de service public, seront vendus 1.279.631,88€ dont 193.231,88€ de TVA sur marge au taux de 19,6%. L'option devra être levée au plus tard le 5 décembre 2012.

- Tranche 2 : 2.310m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle SD numéro 16 d'une contenance de 55a 27ca, sise 55 rue Blanqui, non bâtie et non aménagée ; 2.905m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle SD numéro 2 d'une contenance de 1ha 39a 02ca, sise cours Dupré de Saint-Maur, comportant des aménagements liés à l'activité en place tels des boxes de stockage, une aire de lavage et une rampe de chargement des gravillons ; parcelle SD numéro 6 d'une contenance de 2a 6ca, sise 85 rue Blanqui, comportant une maison ; parcelle SD numéro 11 d'une contenance de 4a 15ca, sise 73 rue Blanqui, comportant une maison.

Cette tranche concernant pour partie des terrains devant être désaffectés et déclassés du Domaine Public, l'option devrait être levée avant le 30 avril 2013. Au total, le prix des 5.836m<sup>2</sup> environ de la tranche 2 s'élève à 2.378.742,21€ dont 336.142,21€ de TVA sur marge au taux de 19,6% s'appliquant sur les terrains à bâtir issus des parcelles SD2 et SD16.

- Tranche 3 : environ 9.799m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle SD numéro 2 d'une contenance de 1ha 39a 02ca, sise cours Dupré de Saint-Maur, comportant 3 bâtiments d'activité (bâtiment d'administration, locaux sociaux et hangar) et des parkings, devant être désaffectés et déclassés du Domaine Public.

La levée d'option devrait intervenir au plus tard le 30 septembre 2014. La vente sera conclue hors champ d'application de la TVA et prendra en compte à hauteur de 1.400.000€ la présence des 3 bâtiments sur le site. Le montant de la tranche 3 s'élève à 4.829.650€.

Au total, la valeur globale des terrains s'élève donc à 8.488.024,09€ dont 529.374,09€ de TVA sur marge au taux de 19,6% pour une surface totale de 18.739m<sup>2</sup>.

Les modalités détaillées de la promesse globale et de la cession de la tranche 1 sont précisées dans la promesse d'achat. Des conventions de cession viendront successivement régler les détails de la cession des phases 2 et 3.

La société Apollonia se réserve la faculté de se substituer la SCI Bordeaux rue Blanqui.

### **Le Conseil de Communauté,**

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les dispositions du Code Général des Impôts et notamment ses articles 256A, 257-I et 1042,

Vu la délibération n°2010/0136 du 26 mars 2010 du C onseil de Communauté instaurant le PAE des Bassins à Flot et ses annexes,

Vu la délibération n°2012/0398 du 22 juin 2012 du C onseil de Communauté décidant l'acquisition du terrain Iveco,

Vu l'avis de France Domaine n°2011-063V3102 (suite n°2010-063V2931) en date du 4 novembre 2011,

Entendu le rapport de présentation,

Considérant l'intérêt pour la Communauté Urbaine de Bordeaux et pour le projet urbain des Bassins à Flot de céder les emprises occupées par le CGEP8 ainsi que les parcelles SD11 et SD6 à la Société Apollonia afin d'y réaliser une opération d'ensemble à vocation de logements et, pour la CUB, de compenser financièrement l'acquisition du site Iveco,

Décide :

Article 1 : Le principe de la cession en 3 phases des parcelles SD2, 6, 11, 55 et pour partie SD16 et SD17 sises cours Dupré de Saint Maur et rue Blanqui à Bordeaux, pour un total de 18.739m<sup>2</sup> et pour un montant total de 8.488.024,09€ (dont 529.374,09€ de TVA sur marge au taux de 19,6%) dans les conditions décrites ci-dessus, au fur et à mesure des

désaffectations et déclassement, à la Société Apollonia à la SCI Bordeaux rue Blanqui, est approuvé.

Article 2 : Monsieur le Président ou son représentant est autorisé à signer la promesse d'achat de la Société Apollonia pour en manifester l'acceptation.

Article 3 : Il est décidé de procéder à la première phase de cession au profit de la Société Apollonia ou de la SCI Bordeaux rue Blanqui, concernant 3.104m<sup>2</sup> à détacher des parcelles SD16 et 17 et SD55 pour un montant de 1.279.631,88€ dont 193.231,88€ de TVA sur marge au taux de 19,6%, dans les conditions décrites ci-dessus et dans la promesse d'achat décrite ci-dessus.

Article 4 : Monsieur le Président ou son représentant est autorisé à signer l'acte authentique et tout autre document afférent à cette mutation.

Article 5 : La recette sera imputée au Budget général sur chapitre 77 – compte 775 – fonction 8240 – CRB UC32.

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

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,  
pour le Président  
par délégation,  
le Vice -Président,

|   |
|---|
| <p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE<br/>8 NOVEMBRE 2012</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE : 8 NOVEMBRE 2012</b></p> |
|---|

M. MICHEL DUCHENE