

BORDEAUX METROPOLE

----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE -----

**Séance du 25 septembre 2015
(convocation du 18 septembre 2015)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Septembre Deux Mil Quinze à 09 Heures 30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de BORDEAUX METROPOLE.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kevin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. GUICHOUX Jacques, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRES Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. CAZABONNE Alain à partir de 13h20
M. DUPRAT Christophe à M. DUCHENE Michel à partir de 11h35
M. LABARDIN Michel à Mme TOUTON Elisabeth à partir de 13h30
M. DAVID Alain à M. HERITIE Michel
M. RAYNAL Franck à M. MARTIN Eric à partir de 9h50
M. MANGON Jacques à Mme IRIART Dominique à partir de 13h05
Mme VERSEPUY Agnès à Mme PIAZZA Arielle jusqu'à 10h45 et à partir de 12h20
Mme TERRAZA Brigitte à M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume
M. COLES Max à M. SUBRENAT Kevin
M. TURBY Alain à Mme JACQUET Anne-Lise à partir de 12h
Mme AJON Emmanuelle à Mme DELAUNAY Michèle à partir de 12h30
M. AOUIZERATE Erick à M. GARRIGUES Guillaume à partir de 13h05
Mme BOUTHEAU Marie-Christine à Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie à partir de 12h10
Mme CALMELS Virginie à M. ALCALA Dominique à partir de 12h30
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZABONNE Didier
Mme CHAZAL Solène à Mme MACERON-CAZENAVE Emilie à partir de 12h40
Mme COLLET Brigitte à Mme WALRYCK Anne à partir de 13h20
M. DAVID Jean-Louis à M. LOTHAIRES Pierre à partir de 13h20
M. DAVID Yohan à Mme BREZILLON Anne à partir de 12h30

M. DELAUX Stephan à M. BONNIN Jean-Jacques à partir de 12h15
Mme DESSERTINE Laurence à Mme ROUX-LABAT Karine à partir de 10h
M. FETOUH Marik à Mme VILLANOVE Marie-Hélène
M. FLORIAN Nicolas à M. BOBET Patrick à partir de 10h40
Mme FORZY-RAFFARD Florence à M. HICKEL Daniel à partir de 12h55
Mme FRONZES Magali à M. FRAILE-MARTIN Philippe de 10h à 11h30
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. BRUGERE Nicolas
M. HURMIC Pierre à M. ROSSIGNOL-PUECH Clément à partir de 13h35
Mme JARDINE Martine à M. DELLU Arnaud
Mme LACUEY Conchita à M. PUYOBRAU Jean-Jacques à partir de 12h30
M. LE ROUX Bernard à M. TOURNERIE Serge à partir de 12h40
Mme LEMAIRE Anne-Marie à Mme LAPLACE Frédérique à partir de 13h35
Mme LOUNICI Zeineb à Mme POUSTYNNIKOFF Dominique jusqu'à 10h15
M. MILLET Thierry à Mme PEYRE Christine
M. PADIE Jacques à M. GUICHARD Max
M. RAUTUREAU Benoit à M. PUJOL Patrick à partir de 12h05
Mme RECALDE Marie à M. ANZIANI Alain de 9h50 à 10h20 et à partir de 12h30
M. ROBERT Fabien à M. JUNCA Bernard à partir de 10h30
M. SILVESTRE Alain à Mme BERNARD Maribel
Mme THIEBAULT Gladys à Mme CHABBAT Chantal
M. TRIJOLET Thierry à Mme FERREIRA Véronique à partir de 12h20

EXCUSES :

M. MAMERE Noël à partir de 11h20
M. CHAUSSET Gérard à partir de 13h30
M. COLOMBIER Jacques à partir de 11h35

LA SEANCE EST OUVERTE

**Gradignan - Cession d'un terrain métropolitain d'environ 1ha3 à Safran
Immobilier - Décision - Autorisation**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Bordeaux Métropole a proposé à la vente un ensemble immobilier comprenant une chartreuse et les parcelles de terrain à bâtir autour représentant 13 331m² constitué des parcelles cadastrées BH 38 (2 834m²), BH 67 (10 134m²), BH 69 (14m²) et BH 71 (349m²) et situé allée Carthon-Ferrière à Gradignan, dans le parc d'activités Favard.

Une procédure de consultation a été menée par Bordeaux Métropole dans les conditions suivantes :

- 10 mars 2014 avis d'appel public à concurrence
- 11 avril 2014 date limite de remise des candidatures
- 7 mai 2014 comité technique de sélection des candidatures
- 28 novembre 2014 comité technique de sélection des offres
- 9 janvier 2015 comité de pilotage de sélection des offres, tenu avec les représentants de la ville et de Bordeaux Métropole

Au regard des éléments présentés le comité de pilotage a retenu l'offre de la société Safran Immobilier qui constituera une Société Civile Immobilière (SCI) pour l'acquisition de l'emprise.

Le projet de la société Safran Immobilier concerne l'implantation de diverses activités réparties en trois pôles :

- le pôle d'activités productives : implantation de la SA PURATOS, leader mondial des matières premières en boulangerie, pâtisserie et chocolaterie, dans un bâtiment comprenant un centre d'expertise et de formation adossé à un entrepôt représentant environ 2 100 m² de surface de plancher (SDP) et 21 emplois attachés au site.

- le pôle hébergement : création par TENEO APPARTHOTEL et STUDY'O de résidences étudiante et hôtelière (140 chambres) : hébergement étudiant, hébergements moyens séjours et offres courts séjours en un ensemble immobilier d'environ 3 130 m² SDP.

- le pôle bureaux : réhabilitation de la chartreuse pour un siège social de société ou pour le CAMPUS 5ème AGENCE (logements de fonction et lieu de formation) ; soit un projet d'environ 388 m² SDP dans la chartreuse existante qui sera réhabilitée et mise en valeur en particulier par la création d'un parvis.

Ce projet représente un ensemble d'environ 5 620 m² SDP et comprend la réhabilitation de la chartreuse, la démolition des dépendances, la construction de quatre bâtiments et la conservation d'un espace vert sous forme de parc entre la chartreuse et les résidences hôtelières.

Le comité de pilotage a retenu cette candidature en relevant en particulier la qualité de la société Puratos et son impact sur l'emploi, la valorisation foncière de la parcelle (densité), la diversité des activités développées, la qualité architecturale d'ensemble et la mise en valeur de la chartreuse.

Bien que France Domaine par communiqué N°2015-192v1522 du 4 septembre 2015 ait retenu un prix de 1 560 000€, il est apparu que l'intérêt de l'implantation de trois pôles d'activités économiques, la spécificité du site (coût important de la réhabilitation) et la cohérence de l'offre étaient de nature à justifier que soit retenu le prix de 1 086 000 € hors taxe, (soit 81,5€ HT/m²) dans les conditions de l'offre retenue. En effet, il importe de soulever plusieurs points :

▣ **Caractéristiques contraignantes du site pour de l'activité économique :**

Le terrain présente des caractéristiques contraignantes pour de l'activité économique, en particulier sa position en fond d'impasse, l'absence d'effet vitrine sur la rocade et la présence de la chartreuse en très mauvais état au centre du domaine, protégée au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager au plan local d'urbanisme (article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme).

Compte tenu de ces spécificités peu compatibles avec la vocation économique du secteur, la consultation a été menée en laissant la liberté aux candidats d'élaborer des projets valorisant ce terrain, tout en mettant l'accent sur la faisabilité des projets (1^{er} critère d'évaluation des offres), le calendrier de sortie de l'opération et la mise en valeur de la chartreuse.

Le projet retenu valorise au mieux le site tant du point de vue de la densité urbaine, que de l'intérêt économique des activités et de la qualité architecturale. En effet, il s'agit d'un programme d'ensemble mêlant de l'activité productive de grande qualité (société exogène en pleine croissance) à de l'hôtellerie pertinente sur ce secteur, tout en mettant en valeur un élément du patrimoine de la ville, la chartreuse de Carthon-Ferrière à proximité du Campus.

▣ **L'offre la mieux disante :**

Le dossier de consultation comprenait un document estimant le montant des travaux de réhabilitation du château réalisé à titre indicatif. Le bien est vendu en l'état, à charge pour le futur acquéreur de réhabiliter le château et d'éventuellement démolir les dépendances. La visite du site a été organisée pour l'ensemble des candidats pré-retenus.

Les candidats ont présentés des offres de qualité et avec un niveau de prix variant de 19 €/m² de terrain à 81,5 €/m² de terrain. Le comité de pilotage a retenu l'offre la mieux disante.

Ce terrain est issu d'une acquisition en 1995 au prix de 31 €/m² de terrain, la marge est donc réelle pour Bordeaux Métropole.

▫ **Critère de faisabilité économique du programme :**

Le premier critère d'évaluation des offres était la faisabilité économique du projet et l'offre retenue présente un bilan d'opération attestant la faisabilité du programme d'ensemble, réhabilitation de la chartreuse comprise.

En outre, le candidat retenu s'est engagé à réaliser ce projet dans un délai court, pour répondre au calendrier de la société SA Puratos, qui a prévu de créer 21 emplois d'ici juillet 2016.

La vente de ce terrain s'effectue donc au prix de 1 086 000 € HT (81,50 €/m² de terrain). Il convient toutefois de distinguer la partie du terrain, de type « à bâtir » de l'ordre de 10 497 m², sur laquelle s'appliquera une TVA sur marge au taux actuel de 20% pour un montant estimé à 71 615 €, et le restant du terrain soit 2 834 m² de type « bâti » depuis plus de 5 ans, hors champs d'application de la TVA. Au regard de ces éléments, le montant estimé de la vente est évalué à 1 157 615 € TTC, dont 71 615 € de TVA sur marge.

Afin de concrétiser l'engagement de la société Safran Immobilier, le gérant de ladite société a signé la convention valant promesse d'achat le 31 juillet 2015.

La présente délibération ne vaudra levée d'option de la promesse qu'à compter de sa notification à la société Safran Immobilier, dans les conditions prévues dans ladite promesse.

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 Bordeaux Métropole,

VU l'article L5217-2 du code général des collectivités territoriales,

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération N°2011/0205 du 25 mars 2011,

VU l'estimation de France Domaine N°2015-192v1522 en date du 4 septembre 2015,

VU la convention signée par le gérant de la société Safran Immobilier en date du 31 juillet 2015,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt de la réalisation d'un programme d'ensemble valorisant le terrain métropolitain et la chartreuse de Carthon-Ferrière par la société Safran Immobilier lauréate d'une consultation, pour le développement économique du parc d'activités Favard à Gradignan.

DECIDE

Article 1 : La cession à la société Safran Immobilier, ou à toute SCI à laquelle elle pourrait se substituer pour la réalisation de l'opération, d'un ensemble immobilier comprenant une partie bâtie et du terrain à bâtir autour, cadastrée BH 38, BH 69, BH 70 et BH71 sur Gradignan pour 13 331 m².

Article 2 : De céder ce terrain au prix de 1 157 615€ dont 71 615€ de TVA sur marge à 20%, soit un montant de 1 086 000€ hors taxe (81,5€/m²).

Article 3 : De percevoir la recette correspondante au budget chap 77 art 775 fonction 90 de l'exercice concerné lors de sa perception.

Article 4 : D'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte authentique et toutes les conventions s'y rapportant éventuellement.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 septembre 2015,

Pour expédition conforme,
par délégation,
La Vice-Présidente,

Mme. CHRISTINE BOST

REÇU EN PRÉFECTURE LE
25 SEPTEMBRE 2015

PUBLIÉ LE : 25 SEPTEMBRE
2015