

BORDEAUX METROPOLE

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

**Séance du 30 octobre 2015
(convocation du 23 octobre 2015)**

Aujourd'hui Vendredi Trente Octobre 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. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, 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, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, Mme BOUDINEAU Isabelle, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, 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, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUEH Marik, 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, Mme JARDINE Martine, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHaire Pierre, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOYE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. LABARDIN Michel à M. CAZABONNE Alain
M. RAYNAL Franck à M. MARTIN Eric à partir de 11h50
M. MAMERE Noël à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 11h20
Mme TERRAZA Brigitte à Mme KISS Andréa
M. PUJOL Patrick à Mme JACQUET Anne-Lise à partir de 11h30
M. PUYOBRAU Jean-Jacques à Mme LACUEY Conchita
M. VERNEJOUL Michel à M. ANZIANI Alain
Mme ZAMBON Josiane à M. TURON Jean-Pierre à partir de 11h20
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARRIGUES Guillaume
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à M. LE ROUX Bernard
M. BOUTEYRE Jacques à Mme LAPLACE Frédérique
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZABONNE Didier
Mme CHABBAT Chantal à Mme IRIART Dominique

Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCHENE Michel jusqu'à 10h05
Mme FAORO Michèle à M. TOUZEAU Jean
M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. FLORIAN Nicolas à Mme BERNARD Maribel à partir de 10h30
M. FRAILE MARTIN Philippe à Mme FORZY-RAFFARD de 10h30 à 11h45
Mme FRONZES Magali à M. FETOUEH Marik jusqu'à 10h20
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. BRUGERE Nicolas
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12h
Mme LOUNICI Zeineb à Mme POUSTYNNIKOFF Dominique
Mme MACERON-CAZENAVE Emilie à Mme ROUX-LABAT Karine à partir de 12h
M. MANGON Jacques à Mme PEYRE Christine à partir de 12h10
M. POIGNONEC Michel à Mme THIEBAULT Gladys
Mme RECALDE Marie à M. TRIJOULET Thierry à partir de 11h20

EXCUSES :

M. COLOMBIER Jacques

LA SEANCE EST OUVERTE

PESSAC - ZAC Centre-Ville - Quitus et transfert foncier - Décision

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n°2003/0048 du 17 janvier 2003, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création / réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre Ville à Pessac et a confié l'aménagement de cette ZAC à Aquitanis par voie de convention publique d'aménagement signée le 11 mars 2003.

L'évolution du projet urbain modifiant les conditions, tant financières que programmatiques de la convention publique signée en 2003, le Conseil de Communauté, par délibération n°2013/0912 en date du 20 décembre 2013, a décidé de résilier de manière anticipée la convention publique d'aménagement signée avec Aquitanis pour la réalisation de la ZAC Centre Ville à Pessac au 31 décembre 2013 à minuit.

Dans ce cadre, un avenant de résiliation a été signé le 24 décembre 2013 afin de préciser les conséquences juridiques et financières de l'expiration anticipée de la concession d'aménagement ainsi que les conditions et modalités opérationnelles, juridiques, financières et fiscales du transfert de l'actif et du passif de l'opération d'aménagement dans le patrimoine de La Cub, devenue Bordeaux Métropole depuis le 1er janvier 2015.

Cet avenant prévoyait notamment :

- la remise par Aquitanis d'un arrêté définitif des comptes validé par son commissaire aux comptes au plus tard le 30 juin 2014 accompagné de la mise à jour des annexes de l'avenant de résiliation ;
- les modalités de transfert du patrimoine foncier.

1. Arrêté définitif des comptes et solde d'exploitation

Aquitannis a remis à La Cub, le 30 juin 2014, un arrêté définitif des comptes validé par son commissaire aux comptes. Cet arrêté est accompagné de la mise à jour des annexes de l'avenant de résiliation.

Il résulte de cet arrêté définitif des comptes un solde d'exploitation négatif définitif de - 659 742,47 € HT comme précisé en annexe 1 de cette délibération.

2. Indemnités de résiliation

Conformément aux termes de l'article 26.2 de la convention publique d'aménagement et à la délibération n°2013/0912 du 20 décembre 2013, La Cub a versé à Aquitanis une indemnité spéciale d'un montant de 36 481,76 € TTC.

En outre, conformément aux termes de l'article 26.3.1 de la convention publique d'aménagement, Bordeaux Métropole doit à Aquitanis une indemnité en cas de rachat ou de résiliation unilatérale égale à 20% de la rémunération dont l'aménageur se trouve privé du fait de la résiliation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA.

Considérant le Compte rendu d'activités comptables (CRAC) 2013 approuvé par délibération n°2014/ du 31 octobre 2014, le montant de cette indemnité est de 48 761 € HT soit 58 513 € TTC, comme précisé en annexe 2 de cette délibération.

3. Remboursement par Aquitanis au titre des participations non perçues

A l'examen des pièces transmises par Aquitanis à l'occasion du quitus définitif, les services de Bordeaux Métropole ont constaté que des participations conventionnelles prescrites dans le cadre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme n'avaient pas été encaissées par l'aménageur Aquitanis.

Aussi, Aquitanis s'engage à rembourser Bordeaux Métropole pour un montant de 1 761,71€ au titre de la participation non perçue par l'aménageur et dont le délai de prescription est dépassé.

4. Transfert du patrimoine foncier

Le transfert foncier des terrains appartenant à Aquitanis est également prévu dans le cadre de l'avenant de résiliation.

Ainsi, il est proposé de signer les actes de transfert de foncier selon les modalités suivantes :

Transfert à titre gratuit :

Comme prévu dans le cadre de la convention publique d'aménagement, les emprises correspondant aux équipements publics réalisés par l'aménageur sont remises à la métropole à titre gratuit.

Le transfert de ces emprises doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2015, par acte authentique en la forme administrative.

Ainsi, les parcelles ci-après mentionnées sont cédées, à titre gratuit, à Bordeaux Métropole, afin qu'elle les intègre dans son domaine public routier :

ILOT	Références cadastrales	Surface en m ²	Prix	Nature juridique des biens
Ilot 3 : Place de la liberté	BO 290	279	Gratuit	Terrain nu
	BO 670	1218	Gratuit	Terrain nu
	BO 673	14	Gratuit	Terrain nu
	BO 676	7	Gratuit	Terrain nu
	Lot vol 2 BO 671	151	Gratuit	Terrain nu
Ilot 4 : Rue Jean Monnet	BO 609	39	Gratuit	Terrain nu
	BO 614	1035	Gratuit	Terrain nu

Dans son avis N°BO-BR 14-318V1950 du 08 août 2014, réactualisé par avis N° 2015-318V2581 du 1^{er} octobre 2015 (annexe 3), France Domaine a estimé ces biens à une valeur de 548 600 € HT.

Cependant, s'agissant d'équipements publics de voirie avec transfert de charges, la rétrocession à Bordeaux Métropole s'effectue à titre gratuit.

Transfert à titre onéreux :

Les biens immobiliers acquis amiablement par Aquitanis et destinés à être cédés à terme à des promoteurs (programme de construction de l'îlot 8) sont à transférer à titre onéreux.

De plus, les résidus d'îlots construits correspondant aux emprises des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage communautaire sont également à transférer à titre onéreux.

Il s'agit donc des parcelles suivantes :

ILOT	Réferences cadastrales	Surface en m ²	Prix	Nature juridique des biens
Ilot 1 : Rue Georges Trendel	BR 977	46	659 742,47 € HT	Terrain nu
	BR 979	63		Terrain nu
Ilot 2 : Rue Etienne Marcel ou rue Pujol	BR 1001	15	659 742,47 € HT	Terrain nu
	BO 392	1490		Terrain nu
Ilot 8 : Av Jean Jaurès	BO 416	512		Terrain nu

Conformément à la délibération n°2015/0443 du 10 juillet 2015, la propriété des biens ci-dessus mentionnés (2/Transfert à titre onéreux) sera transférée à Bordeaux Métropole par acte authentique passé en la forme administrative au plus tard le 1^{er} décembre 2015. Le versement du montant correspondant interviendra au plus tard au 31 décembre 2015, comme stipulé dans l'annexe à la délibération n°2015/0443 du 10 juillet 2015. En outre, il est considéré que la valeur hors taxe des biens ainsi transférés correspond à la valeur absolue du solde d'exploitation issue de l'arrêté définitif des comptes au 31 décembre 2013, soit 659 742,47€HT.

Dans son avis N° 2015-318V2581 du 1^{er} octobre 2015, France Domaine a estimé ces biens à une valeur de 665 000 € HT.

Transfert à Bordeaux Métropole du foncier ayant fait l'objet de l'ordonnance d'expropriation en date du 13 juillet 2012 :

Le transfert du foncier relatif aux immeubles concernés par l'expropriation du 13 juillet 2012 interviendra ultérieurement dès le jugement définitif et selon les modalités approuvées par délibération n°2013/0912 du 20 décembre 2013.

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 le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.1523-2 ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment l'article L.300-5 ;

VU la délibération n°2003/0048 du 17 janvier 2003 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création / réalisation de la ZAC Centre ville à Pessac et a confié l'aménagement de cette ZAC à Aquitanis par voie de convention publique d'aménagement signée le 11 mars 2003 ;

VU la délibération n°2007/0849 du 23 septembre 2007 approuvant l'avenant n°1 à la convention publique d'aménagement portant sur le montant de la participation communautaire ;

VU la délibération n° 2013/0912 du 20 décembre 2013 autorisant la résiliation anticipée de la convention publique d'aménagement ;

VU la délibération n°2015/0443 du 10 juillet 2015 prorogeant le délai de prononciation du quitus définitif à l'O.P.H. Aquitanis.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le transfert du foncier par acte authentique passé en la forme administrative doit intervenir au plus tard le 1^{er} décembre 2015,

CONSIDERANT QUE le solde d'exploitation définitif est arrêté à - 659 742,47 € HT.

DECIDE

Article 1 :

Bordeaux Métropole donne quitus à Aquitanis de sa mission d'aménageur.

Article 2 :

L'arrêté définitif des comptes d'Aquitanis est approuvé. Le solde d'exploitation définitif est arrêté à - 659 742,47 € HT.

Article 3

Aquitanis s'engage à rembourser Bordeaux Métropole pour un montant de 1 761,71 € au titre de la participation conventionnelle prescrite dans le cadre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme et non perçue par l'aménageur dans les délais de prescription en vigueur.

Cette recette sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au budget annexe de l'exercice 2015, chapitre 77, compte 7788 – CdR TM00 – Programme Opération 82P0020001.

Article 4 :

L'indemnité en cas de rachat ou de résiliation unilatérale égale à 20% de la rémunération dont l'Office public de l'habitat (OPH) se trouve privé du fait de la résiliation anticipée du contrat, est fixée à 48 761 € HT soit 58 513 € TTCCet sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au budget principal de l'exercice 2015, chapitre 67 - compte 678 - CdR TM00 - Programme 05P075 « urbanisme opérationnel » - Opération 05P075O009 ZAC Pessac Centre ville.

Article 5 :

Une emprise de terrains nus d'une superficie totale de 2743 m², située à Pessac, correspondant aux parcelles BO 290, 670, 673, 676, lot volume 2 sur BO 671, BO 609, 614 et appartenant à l'OPH Aquitanis, est acquise à titre gratuit par Bordeaux Métropole.

Article 6 :

Une emprise de terrains nus d'une superficie totale de 2126 m², située à Pessac, correspondant aux parcelles BR 977, BR 979, BR 1001, BO 392, BO 416, et appartenant à l'OPH Aquitanis, est acquise par Bordeaux Métropole moyennant le prix de 791 690,96 € TTC, dont 131 948,49 € de TVA sur marge. Cette dépense sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au budget annexe de l'exercice 2015, chapitre 011, compte 6015 – CdR TM00 – Programme opération 82P0020001.

Article 7 :

Monsieur le Président est autorisé à signer les actes authentiques en la forme administrative relatifs à l'acquisition des parcelles susvisées et tous autres documents afférant à cette transaction.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 octobre 2015,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
10 NOVEMBRE 2015

PUBLIÉ LE : 10 NOVEMBRE 2015

M. MICHEL DUCHENE