

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 16 décembre 2016	N° 2016-799

Convocation du

Aujourd'hui vendredi 16 décembre 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, M. Alain DAVID.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean TOUZEAU
M. Kévin SUBRENAT à M. Max COLES
M. Alain TURBY à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à M. Alain DAVID
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Laurence DESSERTINE à M. Jean-Louis DAVID
Mme Magali FRONZES à Mme Florence FORZY-RAFFARD
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO
M. Bernard LE ROUX à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
M. Pierre LOTHAIRE à M. Fabien ROBERT
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
M. Thierry MILLET à M. Daniel HICKEL
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE
Mme Marie RECALDE à M. Michel VERNEJOUL
M. Alain SILVESTRE à M. Yohan DAVID
M. Serge TOURNERIE à M. Jacques GUICHOUX

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Erick AOUIZERATE à Mme Maribel BERNARD à partir de 13h30
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h30
M. Jacques BOUTEYRE à M. Jean Jacques BONNIN à partir de 12h00
Mme Anne BREZILLON à Mme Chantal CHABBAT à partir de 12h10
M. Nicolas BRUGERE à Mme Solène CHAZAL à partir de 11h50
M. Gérard CHAUSSET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 13h30
Mme Nathalie DELATTRE à Mme Brigitte COLLET à partir de 13h25
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Erick AOUIZERATE jusqu'à 11h10
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON à partir de 13h10
Mme Martine JARDINET à M. Arnaud DELLU à partir de 12h00
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH jusqu'à 12h00
M. Bernard JUNCA à M. Guillaume GUARRIGUES à partir de 12h00
Mme André KISS à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 12h00
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 13h20
Mme Frédérique LAPLACE à M. Philippe FRAILE MARTIN à partir de 12h00
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Gladys THIEBAULT jusqu'à 10h40
M. Jacques MANGON à M. Patrick BOBET à partir de 13h30
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h15
Mme Arielle PIAZZA à M. Stéphan DELAUX jusqu'à 11h00
Mme Arielle PIAZZA à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 12h00
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN à partir de 11h35
Mme Christine PEYRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 12h00
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Anne WALRYCK à partir de 12h20
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel DUCHENE jusqu'à 10h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 16 décembre 2016	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2016-799

**Floirac - Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Quais - Cession de l'îlot N2 à Bouygues Immobilier
- Décision - Autorisation**

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

L'îlot N2 de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) des quais de Floirac est constitué :

- des parcelles AW 156, AY 511, AY 518, appartenant à la société Bouygues Immobilier, formant le lot N2a, d'une emprise de 5 352 m² environ,
- des parcelles métropolitaines AW 155, AY 512, AY 518 et d'une partie de la parcelle AW 157, formant le lot N2b, d'une emprise de 10 610 m² environ.

Bouygues Immobilier est devenu propriétaire de la totalité du lot N2a à l'issue d'un échange foncier avec la Communauté urbaine de Bordeaux approuvé par la délibération n°2007/0052 du 19 janvier 2007. Dans ce cadre, la Communauté urbaine de Bordeaux cédait à la société Bouygues Immobilier l'îlot E (6 214 m²) et une partie de l'îlot N2 (1 892 m²). En retour, la société Bouygues Immobilier cédait à la Communauté urbaine de Bordeaux l'îlot H (6 170 m²), une partie de l'îlot S (973 m²) et une partie de l'îlot N1 (904 m²). Les terrains considérés étant de superficie et de valeur équivalente, les services fiscaux ont considéré que l'échange pouvait être fait sans soulte.

En 2014, Bouygues Immobilier a présenté aux services métropolitains et communaux un projet de construction de logements, portant sur les seules parcelles constitutives du lot N2a (AW 156, AY 511, AY 518). En raison de la densité élevée de ce projet, il a été proposé à Bouygues Immobilier l'acquisition de l'ensemble de l'îlot N2, permettant dès lors d'envisager la réalisation d'un programme moins compact, conservant ses partis pris architecturaux initiaux et favorisant les qualités d'usage des logements.

La programmation attendue sur l'îlot N2 s'inscrit dans les objectifs exprimés dans le référentiel Plaine rive droite (PRD), qui visent à renforcer l'accession libre et maîtrisée. Ainsi, à l'issue des séances de mise au point du projet, la programmation suivante a été validée par les services métropolitains et communaux :

- réalisation de 179 logements, soit 13 026 m² environ de surface de plancher (SDP), répartis en :
 - 67 % de logements en accession libre, soit 8 727 m² de surface de plancher environ,
 - 33 % de logements en accession maîtrisée, soit 4 299 m² de surface de plancher environ.

5 952 m² environ de surface de plancher seront développés sur les parcelles que Bouygues Immobilier souhaite acquérir auprès de Bordeaux Métropole, répartis en 3 988 m² environ de logements en accession libre et 1 964 m² environ de logements en accession maîtrisée.

Une aide spécifique, « le prêt 0% de Bordeaux Métropole » est prévue pour faciliter l'acquisition des logements en accession maîtrisée. Pour bénéficier de cette labellisation « Prêt 0 % de Bordeaux

Métropole », les logements en accession maîtrisée doivent respecter un ensemble de critères cumulés :

- ils devront être vendus à un prix compris entre 2 500 et 2 900 €/m² de Surface habitable (SHAB) TTC, stationnement compris,
- 50 % minimum de ces logements labellisés devront être vendus à des ménages bénéficiaires de dispositifs aidés (prêt 0%, PTZ ou les deux), c'est-à-dire des primo-accédants sous plafonds de ressources Prêt à taux zéro (PTZ),
- les 50 % restant pourront être commercialisés à des ménages de propriétaires occupants et ce même s'ils ne sont pas primo-accédants et s'ils dépassent les plafonds de ressources PTZ.

Par avis n°2015-167V0485 en date du 30 avril 2015, France Domaine devenu Direction de l'immobilier de l'Etat depuis le 19 septembre 2016 a validé le prix de 300 € HT/m² de surface de plancher pour le logement en accession libre et de 202,29 € HT/m² de surface de plancher pour le logement en accession maîtrisée. Ces valeurs ont été confirmées par l'avis n°2016-167V1230 en date du 4 mai 2016.

Compte-tenu de la surface de plancher à réaliser et de la programmation retenue, la cession s'effectuera au prix de 1 902 650,27 € dont 308 952,69 € de TVA sur la marge au taux de 20 %.

Afin de concrétiser son engagement, Bouygues Immobilier a signé la convention de cession des parcelles AW 155, AY 512, AY 518 et d'une partie de la parcelle AW 157 le 5 décembre 2016.

La demande de permis de construire a été déposée à la Mairie de Floirac le 8 août 2016.

La société Bouygues Immobilier s'est engagée à respecter le calendrier suivant :

- démarrage du chantier : au plus tard le 15 juillet 2017,
- livraison des bâtiments : au plus tôt le 30 juin 2019.

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'arrêté préfectoral en date du 18 août 2015 portant création modificative de la ZAC des quais de Floirac,

VU la délibération du Conseil de Communauté (devenu Conseil métropolitain le 1^{er} janvier 2015) du 24 novembre 2006 approuvant la modification du dossier de création-réalisation de la ZAC des Quais,

VU la délibération du Conseil de Communauté (devenu Conseil métropolitain le 1^{er} janvier 2015) du 19 janvier 2007 approuvant le principe d'un échange foncier entre la Communauté urbaine de Bordeaux et la société Bouygues Immobilier,

VU la délibération du Conseil métropolitain du 10 avril 2015 donnant un avis favorable au dossier modificatif de création de la ZAC des Quais,

VU l'avis de France Domaine (devenu Direction de l'immobilier de l'Etat depuis le 19 septembre 2016) n°2016-167V1230 en date du 4 mai 2016,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE pour permettre la réalisation d'un programme de 179 logements en accession libre et maîtrisée dans la ZAC des Quais, il est nécessaire d'organiser la cession d'un ensemble foncier de 10 610 m² environ constitué des parcelles AW 155, AY 512, AY 518 et d'une partie de la parcelle AW 157 à la société Bouygues Immobilier,

DECIDE

Article 1 : de céder à la société Bouygues Immobilier domiciliée à Bordeaux (33 300), Hangar G2 – Bassin à flot n° 1 – quai Armand Lalande, ou à toute personne physique ou morale à laquelle elle pourrait se substituer pour la réalisation de son opération, l'emprise foncière non bâtie constituée des parcelles AW 155, AY 512, AY 518 et d'une partie de la parcelle AW 157, soit 10 610 m² environ,

Article 2 : de céder ce terrain au prix de 1 902 650,27 € dont 308 952,69 € de TVA sur la marge au taux de 20 %,

Article 3 : de percevoir la recette correspondante au budget annexe « ZAC des quais de Floirac » de l'exercice en cours au chapitre 70, article 7015, fonction 020,

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte authentique de vente et tous les autres documents afférents à cette transaction.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 16 décembre 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 12 JANVIER 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE
PUBLIÉ LE : 12 JANVIER 2017	

