

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 16 juin 2017	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Bordeaux	N° 2017-387

**Bordeaux - Rue Finlay - Cession de 88m2 à la Polyclinique Bordeaux Nord Aquitaine (PBNA) -
Autorisation - Décision**

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Le projet urbain du Grand Parc et les aménagements d'équipements publics

Le plan guide de composition urbaine et paysagère du projet urbain du Grand Parc a été élaboré en 2014 en lien avec ses partenaires : Aquitanis, Incité, Société nationale immobilière (SNI), la Polyclinique de Bordeaux Nord Aquitaine.

Dans ce contexte Bordeaux Métropole a retenu un programme d'équipements publics sur le quartier avec notamment la réalisation d'un parvis au droit de la nouvelle entrée piétonne de la polyclinique rue Docteur Finlay.

A ce titre, Bordeaux Métropole a autorisé par délibération, en date du 29 juillet 2016, Monsieur le Président à signer la convention de Projet urbain partenarial (PUP) entre Bordeaux Métropole et la Polyclinique de Bordeaux Nord Aquitaine.

Cette convention (PUP), signée le 5 septembre 2016, comprend l'engagement de Bordeaux Métropole à faire les travaux du parvis et celui de la polyclinique à participer pour partie au financement de ces aménagements pour un montant total de 100.000€ HT.

2. Le projet de la Polyclinique de Bordeaux Nord Aquitaine

La Polyclinique de Bordeaux Nord Aquitaine (PBNA), installée depuis plus de quarante ans sur le quartier du Grand Parc et, aujourd'hui pôle médical d'importance sur l'agglomération, a entrepris d'importants travaux d'extension et de réhabilitation de son site.

L'augmentation des flux circulatoires sur ce même périmètre, générée par la fréquentation en hausse des usagers de la clinique mais également par l'accroissement du nombre d'habitants, a nécessité une réflexion générale sur l'accessibilité et l'organisation de l'espace public pris en compte dans le projet urbain du grand

Parc. Une nouvelle entrée de la PNBA a été créée sur la rue Finlay dans le bâtiment existant qui comprend un niveau de plancher plus haut que celui de la rue.

En cohérence avec les aménagements du parvis public au droit de la polyclinique située rue Finlay et les travaux d'extension de cet établissement, une rampe d'accès ainsi qu'un escalier doivent être réalisés devant l'entrée principale de la polyclinique pour rattraper cette différence de niveau de plancher entre le bâti existant et le nouvel aménagement de la rue. Or, ce type d'aménagement ne peut être autorisé sur le domaine public routier, conformément à la délibération communautaire du 11 juillet 2014 n°2014/0417.

3. La cession d'une emprise de 88 m²

Ces travaux contribuant à l'amélioration des conditions d'accessibilité et de circulation des flux, il a été retenu de céder à la polyclinique une emprise de 88 m², constituée de deux parcelles cadastrées 063 PY 157 et 063 PY 158 et situées rue Finlay, dans le cadre d'une convention de cession à titre onéreux.

Il est à noter, d'une part, que cette emprise initialement domaine public de Bordeaux Métropole a fait l'objet d'un déclassement par arrêté numéro 2016/ 1725 du 2 novembre 2016 et que d'autre part, la participation financière de la polyclinique dans le cadre de la convention de projet urbain partenarial ne prenait pas en compte le coût de cession de cette emprise.

Par ailleurs, ce foncier de 88m² n'apporte pas de droits à construire et contribue à sécuriser la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite en lien avec les espaces publics de Bordeaux Métropole.

Cette bande de terrain a fait l'objet de deux estimations par les services de France Domaine devenus Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) consultés conformément à la loi du 8 février 1995.

La première estimation, en date du 26 juillet 2013, valorisait le prix unitaire à 4,45€ le m², soit l'équivalent de 391,6 € pour 88 m².

La seconde estimation, en date du 7 avril 2016 valorisait le prix unitaire à 444€ du m², soit l'équivalent de 39 072 € pour 88 m².

Au vu de l'augmentation conséquente entre les deux estimations de France domaine et au regard de la cohérence des aménagements proposés avec le projet urbain du Grand Parc, il vous est proposé de céder les 88m² constitués des parcelles cadastrées 063 PY157 et 063 PY 158, sur la base d'un prix d'usage de 80 € le m² soit un prix total de 7 040 €, la vente n'étant pas soumise à TVA s'agissant d'un terrain fiscalement considéré comme un immeuble bâti.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L5211-37 et L2241-1,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L 3211-14,

VU la convention de Projet urbain partenarial (PUP) signée le 5 septembre 2016,

VU la convention de cession en date du 21 avril 2017,

VU le courrier de la commune de la Polyclinique de Bordeaux Nord Aquitaine en date du 18 octobre 2016,

VU les communiqués de la DIE n° 2013-063V2141 en date du 13 septembre 2013 et celui en date du 12 avril 2016,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que les aménagements proposés par la Polyclinique de Bordeaux Nord Aquitaine sont en cohérence avec le programme d'équipement public, qu'ils nécessitent par ailleurs la cession au profit de la Polyclinique de Bordeaux Nord Aquitaine d'une emprise de terrain de 88 m² constitué des parcelles cadastrées 063 PY157 et 063 PY158, afin de poursuivre ladite opération, et pouvant s'analyser comme un transfert de charges,

DECIDE

ARTICLE 1 : de céder pour un prix total de 7 040 €, en l'état, à la Polyclinique de Bordeaux Nord Aquitaine une emprise foncière de 88 m² environ à détacher des parcelles cadastrées 063 PY58, 063 PY57, 063 PY 59 et 063 PY 52 sise à Bordeaux, rue Finlay, cette cession s'analysant comme un transfert de charges vers l'acquéreur,

ARTICLE 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte authentique et tous autres documents afférents à cette opération,

ARTICLE 3 : d'imputer la recette se rapportant à cette transaction au chapitre 77 compte 775 fonction 515 du budget principal de l'exercice en cours.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 16 juin 2017

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 3 JUILLET 2017</p> <p>PUBLIÉ LE : 3 JUILLET 2017</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jacques MANGON</p>
---	--