

	Conseil du 7 juillet 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du développement économique	N° 2017-415

Le Taillan Médoc - Cession d'un terrain métropolitain d'environ 18 656 m² à la société Duval Développement Atlantique - Décision - Autorisation

Madame Virginie CALMELS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La Métropole est propriétaire de plusieurs parcelles dans le périmètre du Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du secteur du Chay au Taillan Médoc, dont une partie est classée en zone US8 du Plan local d'urbanisme (PLU) et destinée à la réalisation de locaux d'activités, relevant des secteurs de l'artisanat, de la construction, de la petite production ou de commerce de gros. Sur ces parcelles, la construction et l'aménagement d'entrepôts, d'espaces de stockage extérieur, de bâtiments à usage exclusivement tertiaire, de bâtiments à usage exclusivement commercial et d'hôtels sont exclues.

Les parcelles concernées sont référencées AX 38p, 39p, 40, 42, 45, 48p, 49p, 50p, 55, 56, 57, 58, 59, 60p, 61p, 62p, 63p, 64p, 65p, 66, 67p, 137, 138, 139, 416, 417, 419, 420, 423, 425p et offrent une surface totale de 18656 m².

Dans le cadre de la commercialisation de ce foncier, la Métropole a mené, du 28 mars 2016 au 30 juin 2016, une procédure de consultation d'opérateurs économiques.

Le cahier des charges stipulait qu'il appartenait au candidat de préciser dans sa réponse le montant d'acquisition du bien dans une fourchette comprise entre 25 et 50 € TTC/m² de terrain.

A l'issue des négociations entre notre établissement et Duval Développement Atlantique, dont le siège social est situé domaine de Pelus à Mérignac, sa candidature a été retenue en concertation avec la ville du Taillan Médoc, sur la base :

- d'un projet de programme de locaux d'activités de 23 cellules de 250 m² à la vente pour une surface de plancher totale comprise entre 5 000 m² et 6 000 m²,
- d'un prix d'acquisition du terrain à 21,5 € HT/m².
- d'un prix de vente des locaux d'activités de 850 €/m² SDP (surface de plancher construit), pour des locaux isolés, clos, couverts, avec les réseaux en attente et parkings inclus.

Bien que la Direction immobilière de l'Etat ait retenu une fourchette de prix entre 30 et 40 HT/m², il est apparu que l'intérêt du projet de réalisation du programme de locaux d'activités de Duval Développement Atlantique,

et la nécessité de proposer des prix de vente des locaux en adéquation avec le marché local étaient de nature à justifier que soit retenu le prix de 21,5 euros HT/m².

Il importe en effet de souligner plusieurs points :

- le dossier de consultation a été retiré par 22 opérateurs et 3 commercialisateurs et a fait l'objet d'une unique réponse par CFA Atlantique devenue Duval Développement Atlantique,
- l'opération étant dans le périmètre du PAE, la société Duval Développement Atlantique sera exonérée de la taxe d'aménagement et de la participation financement assainissement collectif. Toutefois, une participation au titre du PAE sera applicable selon les modalités suivantes :
 - o 30 €/m² de surface de plancher pour les commerces et les services
 - o 45 €/m² de surface de plancher pour les bureaux et autres entreprises
- Enfin, Duval Développement Atlantique s'est engagé – et a été retenu – sur la base d'un prix de vente de ses locaux à un prix de 850 €/m² SDP (surface de plancher). Ce montant est en adéquation avec la demande locale et la nature des entreprises ciblées.
- A ce jour, des entreprises ont montré leur intérêt pour 70% des locaux.

Par ailleurs il est à noter qu'un accès définitif est en cours d'étude par les services de la Métropole afin de desservir le secteur du Chay depuis la Route Départementale 1215, avec une mise en service de la voirie programmée au 2^{ème} semestre 2018.

Aussi durant la phase travaux, une servitude provisoire de passage sera accordée à l'acquéreur sur les parcelles AX 47p, AX 48p, AX 49p, AX 50p, AX 51, AX 52, AX 53, AX 54p, AX 60, AX 61p, AX 62p, AX 63p, AX 64p, AX 65p et AX 67p et tombera lors de la mise en service de la voirie réalisée.

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 L 5217-2 du Code général des collectivités territoriales,

VU le PLU3.1 approuvée par délibération n° 2016-777 du 16 décembre 2016,

VU l'avis de la Direction immobilière de l'Etat n°2017-519v0964 du 9 mai 2017,

VU la délibération du Conseil n° 2014/0470 du 26 septembre 2014 au titre de la stratégie d'accueil des PME (petites et moyennes entreprises) et PMI (petites et moyennes industries) et comportant un dispositif de décote foncière,

VU la convention signée par la société Duval Développement Atlantique,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE pour permettre l'implantation et le développement de locaux d'activités dans le périmètre du PAE du Chay, il est nécessaire d'organiser la cession d'un ensemble foncier de 18 656 m² à la société Duval Développement Atlantique,

DECIDE

Article 1 : la cession du terrain de 18656 m² environ sis chemin du Chay au Taillan Médoc, à la société Duval Développement Atlantique ou à toute Société civile de construction vente à laquelle elle pourrait se substituer pour la réalisation de son opération, d'une emprise foncière non bâtie, pour un montant de 401 104 € H.T est approuvée.

Article 2 : Une servitude provisoire de passage sera accordée à l'acquéreur sur les parcelles AX 47p, AX 48p, AX 49p, AX 50p, AX 51, AX 52, AX 53, AX 54p, AX 60, AX 61p, AX 62p, AX 63p, AX 64p, AX 65p et AX 67p pendant la phase chantier.

Article 3 : Monsieur le Président de Bordeaux Métropole est autorisé à signer l'acte authentique réitérant l'opération précitée ainsi que tous documents et conventions s'y rapportant éventuellement.

Article 4 : de percevoir la recette correspondante au budget au chapitre 77, article 775, fonction 61, du budget général de l'exercice concerné lors de sa perception.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Madame MELLIER, Monsieur PADIE

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 juillet 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 8 SEPTEMBRE 2017 PUBLIÉ LE : 8 SEPTEMBRE 2017	Pour expédition conforme, le Vice-présidente, Madame Virginie CALMELS
--	---