

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 29 septembre 2017	N° 2017-563

Convocation du 22 septembre 2017

Aujourd'hui vendredi 29 septembre 2017 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. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, 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, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, Mme Josiane ZAMBON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, 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. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Pierre TURON à Mme Josiane ZAMBON
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle FAORO
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE
Mme Magali FRONZES à M. Yohan DAVID
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Nicolas BRUGERE
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
M. Bernard LE ROUX à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Alain SILVESTRE à M. Benoît RAUTUREAU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques MANGON à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h30
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 10h25
Mme Anne WALRYCK à M. Michel DUCHENE à partir de 10h20
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT jusqu'à 10h20
M. Erick AOUIZERATE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h05
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Jean-François EGRON à partir de 12h20
Mme Solène CHAZAL à Mme Elizabeth TOUTON jusqu'à 11h15
Mme Brigitte COLLET à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 12h20
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET jusqu'à 10h40
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Dominique IRIART à partir de 12h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE jusqu'à 11h50
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX à partir de 12h15
M. Marik FETOUH à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h25
M. Nicolas FLORIAN à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h20
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h45
M. Philippe FRAILE MARTIN à M. Didier CAZABONNE à partir de 11h50
Mme Conchita LACUEY à M. Gérard DUBOS à partir de 12h00
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 12h20
Mme Marie RECALDE à Mme Véronique FERREIRA de 10h20 à 10h40 et de 11h30 à 12h15
M. Fabien ROBERT à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Anne-Marie CAZALET à partir de 12h20

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 29 septembre 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du foncier	N° 2017-563

BORDEAUX - Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) des Bassins à flot - Rues Lucien Faure, Pagnon, Canis, Bourbon - Acquisition pour la réalisation d'un groupe scolaire - Cession pour la création d'une opération de logements - Décision - Autorisation

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Dans le périmètre du Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) des Bassins à flot, « coté Chartrons », il était prévu de construire un groupe scolaire ainsi qu'une crèche sur un ensemble immobilier appartenant à la ville de Bordeaux.

Suite à la découverte d'une pollution conséquente sur ce bien, il a été décidé de ne pas poursuivre la réalisation de ces équipements publics sur ce site, quelle que soit l'issue de la dépollution.

Les possibilités de relocalisation des équipements dans ce secteur étant très limitées, seul l'îlot dénommé « C11 » délimité par les rues Lucien Faure, Marcel Pagnol, Canis et Bourbon ne faisait pas l'objet de permis de construire.

Cet îlot, d'une contenance totale d'environ 5727 m² appartient à Aquitanis pour environ 2855 m², à Bouygues Immobilier pour environ 791 m² et à Bordeaux Métropole pour 2078 m² environ. Les deux opérateurs Aquitanis et Bouygues envisageaient d'y réaliser une opération de construction de logements conforme aux objectifs du PAE et ont donc chacun acquis les biens nécessaires à leur projet commun.

Au terme des simulations et études urbanistiques, il a été acté d'intégrer le groupe scolaire sur environ la moitié de cet îlot dans sa partie donnant sur la rue Bourbon. Sur la partie en façade donnant sur la rue Lucien Faure est programmée la réalisation d'environ 93 logements développant une surface plancher totale d'environ 6 432 m², étant précisé que 30 de ces logements seront de type sociaux et vendus à Aquitanis en Vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Le repositionnement du groupe scolaire sur cet îlot remet en cause l'équilibre financier de l'opération de logements initiale.

Les négociations ont permis d'aboutir à un accord entre les parties sur la base duquel les transactions pourraient s'effectuer au prix historique des acquisitions majoré des frais de notaire.

Ainsi pour la réalisation du groupe scolaire, Bouygues Immobilier s'est engagé par promesse en date du 27 septembre 2017 à céder dans l'état, selon le diagnostic pollution établi par la société « A2ES » en date du 19/12/2016 dont Bordeaux Métropole a connaissance, une emprise de 545 m² à détacher de la parcelle RX 91 en cours d'acquisition par Bouygues immobilier moyennant le prix de 411 584 euros Hors taxe (H.T.), correspondant au prix qui sera déboursé par l'opérateur.

Pour la réalisation des logements, le promoteur s'est engagé par convention en date du 27 septembre 2017 à acquérir auprès de Bordeaux Métropole moyennant un prix de 937 029 euros hors taxe, correspondant au coût historique d'achat par la métropole, un ensemble de biens supportant des constructions à démolir d'une surface totale d'environ 1871m² figurant au cadastre sous les références : section RX numéro 1,2,3,4, 6,10 et 207 m² de terrain en cours de numérotation cadastrale étant précisé que ce bien était antérieurement affecté à un usage de voirie et a été dûment déclassé du domaine public par arrêté en date du 29 août 2017 en complément de biens à acquérir auprès d'Aquitanis.

Cette cession d'une surface totale de 2078 m² s'effectuera dans l'état environnemental connu, selon le rapport de la société « A2ES » susvisé établi par le promoteur.

Il convient de préciser d'une part que la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) a estimé les 2 078 m² propriété de Bordeaux Métropole à hauteur de 1 300 000 euros HT et l'emprise de 545 m² à acquérir auprès de Bouygues au montant de 343 350 euros H.T. ; d'autre part que le promoteur a proposé d'offrir une Garantie financière d'achèvement (GFA) en garantie de la réalisation des obligations mises à sa charge, en contrepartie de la suppression de la clause résolutoire prévue dans la convention.

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 les dispositions du Code général des collectivités territoriales (CGCT) – Article L 5211-37,

VU la délibération n°2010-0136 du 26 mars 2010 instaurant le Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) des Bassins à flot,

VU l'arrêté de désaffectation et déclassement en date du 29 août 2017,

VU les avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) n° 2017-063V0953 et 2017-063V0954 en date du 25 juillet 2017,

VU la promesse et la convention en date du 27 septembre 2017,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'unique possibilité de repositionner le groupe scolaire dans ce secteur des « Chartrons » du périmètre du PAE des Bassins à flot, l'urgence à maîtriser les terrains nécessaires sur cette partie de l'îlot aux conditions financières négociées entre les propriétaires,

DECIDE

Article 1 : l'acquisition, selon son état environnemental connu, auprès de Bouygues immobilier d'une emprise de 545 m² à détacher de la parcelle actuellement cadastrée RX 91 sise rue Marcel Pagnol moyennant le montant de 411 581 euros H.T (Hors taxe), TVA (Taxe sur valeur ajoutée) en sus conformément au taux en vigueur et selon le régime applicable au jour de la réitération par l'acte authentique,

Article 2 : La vente également selon son état environnemental connu, au profit de Bouygues immobilier ou toute personne pouvant se substituer, d'une emprise de 2 078 m² supportant des bâtis à démolir, cadastrée RX 1, 2, 3, 4, 6, 10 ainsi que 207 m² de terrain désaffecté et déclassé moyennant le prix de 937 029 € H.T., T.V.A en sus conformément au taux en vigueur et selon le régime applicable au jour de la réitération par l'acte authentique,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des actes et documents afférents à ces transactions,

Article 4 : d'imputer la recette correspondante au chapitre 77 compte 775 fonction 515 et la dépense au chapitre 21 compte 2115 fonction 515 du budget principal.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 23 OCTOBRE 2017	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 23 OCTOBRE 2017	le Vice-président,
	Monsieur Jacques MANGON