

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 24 novembre 2017	N° 2017-722

Convocation du 17 novembre 2017

Aujourd'hui vendredi 24 novembre 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, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, 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. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Lénéa BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, 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 Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, 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. 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, 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, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Michel VERNEJOUL à M. Jacques GUICHOUX
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT
Mme Magali FRONZES à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Chantal CHABBAT
Mme Martine JARDINE à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
M. Bernard LE ROUX à M. Gérard DUBOS
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Jacques PADIE à M. Max GUICHARD
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL

EXCUSE(S) :

Monsieur Jacques COLOMBIER.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain ANZIANI à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h10
Mme Christine BOST à M. Serge TOURNERIE à partir de 11h25
M. Christophe DUPRAT à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h50
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h40
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 12h00
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h50
Mme Brigitte COLLET à M. Daniel HICKEL à partir de 10h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h05
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 10h25

Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 11h50
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI jusqu'à 10h35

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain JUPPE à partir 12h45 et M. BOBET prend la présidence

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 24 novembre 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du foncier	N° 2017-722

Pessac - Zone d'aménagement concerté (ZAC) du centre ville - Cession de l'îlot 8A d'une surface d'environ 5 949 m² - Décision - Autorisation

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Sur le territoire de la commune de Pessac, la Communauté Urbaine de Bordeaux (devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015) a créé en 2003 la Zone d'aménagement concerté (ZAC) du centre ville sur un périmètre d'environ 9 hectares.

Bordeaux Métropole en tant qu'aménageur de la ZAC et encore propriétaire de l'îlot 8 A, a lancé en 2015 une consultation auprès d'opérateurs en vue de l'aménagement et de la commercialisation dudit îlot. Le groupement BNP Paribas Immobilier Promotion résidentiel / Société civile de construction-vente (SCCV) les Séniories en ville de Pessac a été retenu à l'issue de la sélection effectuée par un jury ad hoc le 4 janvier 2016.

En conséquence de cette sélection, une Promesse unilatérale d'achat (PUA) a été signée entre les parties le 30 juin 2017 concrétisant les modalités de cession par Bordeaux Métropole au groupement susvisé de l'îlot 8 A de la ZAC de Pessac centre comprenant diverses parcelles de terrain à bâtir, à l'angle de l'avenue Chateaubriand, avenue Jean Jaurès, rue Adrien Ducourt et rue Laugaa, figurant au cadastre sous les références suivantes, à savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BO	170	26, av. Jean Jaurès	03a 02ca
BO	367	28, av. Jean Jaurès	27a 62ca
BO	392	30, av. Jean Jaurès	14a 90 ca
BO	415	32, av. Jean Jaurès	59ca
BO	416	av. Jean Jaurès	5a 12ca
BO	694	11, rue Adrien Ducourt	2a 60ca
BO	695	11, rue Adrien Ducourt	34ca
BO	703	9, rue Adrien Ducourt	03a 40ca
BO	704	9b, rue Adrien Ducourt	01a 41ca

BO	732	rue Louis Laugaa	54ca
BO	734	rue Louis Laugaa	15ca
		Total	59a 69ca

Précisions étant ici faites dans la PUA susvisée :

1 - que cet immeuble comportait du bâti inoccupé, lequel sera démoli par Bordeaux Métropole, notamment : * *station service garage*, * *maison d'habitation et dépendances*, * *murs séparatifs d'enceinte*. La Métropole supportera à ses frais exclusifs le coût des travaux de démolition de la maison à usage d'habitation quel qu'en soit le montant. Par contre, concernant les autres travaux de démolition de la station service, du garage, des dépendances, hangar et murets, Bordeaux Métropole fera exécuter lesdits travaux de démolition et en répercutera le coût sur l'acquéreur conformément à la consultation d'opérateurs réalisée,

2 - que les parcelles cadastrées section BO n°392, 415, 416, 732 et 733, objet des présentes étaient affectées antérieurement à usage de parking public et ont dûment été déclassées du domaine public suivant arrêtés de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole en date des 29 juin et 21 juillet 2017,

3 - que sur une partie de la parcelle BO 367 une activité de type "station service, carburant, garage automobile" a été exercée, constitutive d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) qui a pu générer une pollution plus ou moins importante sur le site (diagnostic en cours) et dont les conséquences sur le coût de remise du site en état initial et les prescriptions pour rendre compatible l'ensemble du site avec un usage sensible de type « projet de logements et d'établissements recevant du public (résidence sénatoriale) » sont aujourd'hui inconnues.

Aussi sans attendre les résultats du diagnostic en cours, les parties sont convenues :

1. que le traitement et le coût financier de remise du site en son état initial, seront intégralement supportés par la Métropole,
2. que les mesures à prendre et leurs coûts pour rendre le site compatible avec le projet et la gestion des déchets résultant de l'excavation des terres seront supportés, à savoir :
 - par l'acquéreur si le montant total des frais de dépollution n'excède pas la somme de 50 000 euros HT,
 - par la Métropole pour un montant compris entre 50 000 et 200 000 euros HT, sachant que le montant constituera une charge diminutive du prix de vente,
 - au-delà de 200 000 euros HT, les parties sont convenues de se revoir afin de discuter de la prise en charge du coût et de sa répartition.
3. concernant cette dernière hypothèse sous réserve qu'un accord soit trouvé quant à la répartition financière et afin de ne pas obérer le démarrage des travaux de construction sur la partie de l'immeuble non concernée par la levée de l'Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ; Bordeaux Métropole aura la faculté de scinder la cession en deux phases :
 - le premier acte devant intervenir au plus tard le 30 avril 2018 portant sur l'emprise non concernée par la levée de l'ICPE moyennant le prix HT de 1 588 198 euros,
 - le second devant intervenir au plus tard le 30 septembre 2018 portant sur l'emprise concernée par la levée de l'ICPE moyennant le prix HT de 1 350 300 euros.

Un avenant N°1 à la PUA signée le 30 juin 2017 a été signé le 22/09/2017 et un deuxième est en cours de signature portant sur la durée et la date de levée d'option, laquelle devra intervenir au plus tard le 31/12/2017 sur l'emprise totale d'environ 5969 m².

Le groupement BNP Paribas Immobilier Promotion Résidentiel / SCCV les Sénioriales en ville de Pessac, s'engage à réaliser l'opération de construction immobilière telle que définie dans le Cahier des charges de cession des terrains (CCCT) consistant en un programme de 10 337 m² de surface de plancher (logements et commerces/activités) détaillé comme suit :

1 100 m² de logements étudiants,
2 683 m² de logements en accession libre,
3 675 m² de logements en résidence sénior,
2 470 m² de logements locatifs sociaux (70% de Prêt locatif à usage social (PLUS) et 30% de Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),
409 m² de commerces, services, activités.

Le prix de vente prévu de 2 938 498 euros HT, (TVA sur le prix total en sus au taux applicable au jour de la signature de l'acte de vente) correspond au cahier des charges de la consultation auprès d'opérateurs de la ZAC Centre Ville de Pessac.

Ce montant sera le cas échéant augmenté des coûts de démolition susvisés et/ou diminué des éventuels coûts de dépollution du site selon les hypothèses précitées.

La Direction de l'immobilier de l'État (DIE) a évalué la présente mutation à 4 165 250 € HT dans son avis en date du 12 octobre 2017, soit deux années après le lancement de la consultation.

En outre, il est ici précisé que le prix de cession envisagé susvisé a été fixé et figé dans le cadre de la consultation d'opérateurs, au regard des composantes « surface de plancher » du programme souhaité, lesquelles composantes étaient elles mêmes encadrées.

Ce choix avait pour but d'éviter les effets néfastes de toute surenchère sur le prix du foncier.

Enfin, il convient également de rappeler le volet « logement social » de l'opération : obligation imposée dans la consultation de vendre en Vente en état futur d'achèvement (VEFA) à un bailleur social environ 35% du programme. .

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.5211-37,

VU la délibération n° 2003/0048 du 13 janvier 2003 portant création réalisation de la ZAC,

VU la délibération n° 2017/394 du 16 juin 2017 modifiant le dossier de réalisation de la ZAC,

VU les arrêtés de déclassement n° 2017/952 du 29 juin 2017 et n° 2017/1052 du 21 juillet 2017,

VU la convention signée le 30 juin 2017, et ses avenants,

VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat n° LIDO 2017-33318V0111 en date du 12 octobre 2017

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT d'une part l'antériorité de la consultation d'opérateurs qui explique principalement l'écart de valeur entre le prix de vente et l'estimation domaniale, et d'autre part que l'opération sus analysée s'inscrit dans le projet urbain de la ZAC centre ville de Pessac, il convient de vendre au groupement précité l'îlot "8A" de ladite opération,

DECIDE

Article 1 : la cession au groupement "BNP Paribas Immobilier Promotion Résidentiel / SCCV les Séniories en ville de Pessac", avec possibilité de substitution, de l'îlot 8A de la ZAC du centre ville à Pessac, composé des parcelles cadastrées BO 170, 367, 392, 415, 416, 694, 695, 703, 704, 732, et 734 d'une contenance totale d'environ 5 969 m² moyennant le prix de base de deux millions neuf cent trente huit mille quatre cent quatre

vingt dix huit euros HT (2 938 498 euros) TVA en sus au taux applicable au jour de la réitération de l'acte notarié, à parfaire ou diminuer en fonction de ce qui est relaté dans l'exposé qui précède,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des actes et documents afférents à cette transaction,

Article 3 : d'imputer la recette correspondante au budget annexe "aménagement ZAC centre ville de Pessac" du budget 82, chapitre 70, article 7015.

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

Abstention : Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Madame BOUTHEAU, Madame CASSOU-SCHOTTE, Monsieur CHAUSSET, Monsieur DUBOS, Monsieur HURMIC, Monsieur JOANDET, Madame TOURNEPICHE;
Contre : Madame MELLIER, Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Monsieur PADIE

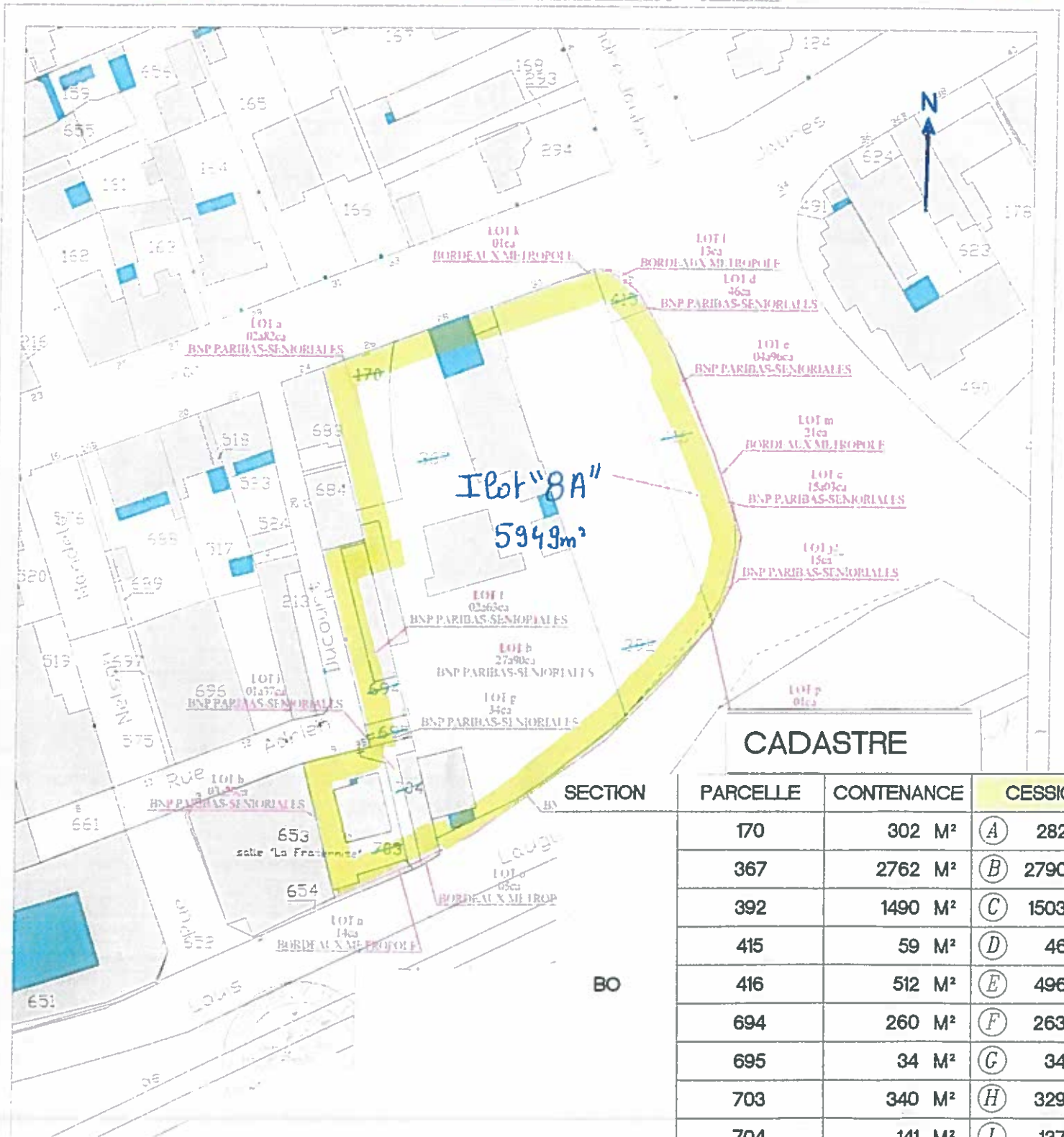
Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 novembre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 1 DÉCEMBRE 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jacques MANGON
PUBLIÉ LE : 1 DÉCEMBRE 2017	

PESSAC

IMMEUBLE SIS, RUE CHATEAUBRIAND ET AVENUE LOUIS LAUGAA

CESSION PAR BORDEAUX METROPOLE AU GROUPEMENT BNP PARIBAS-SENIORIALES



CADASTRE

SECTION	PARCELLE	CONTENANCE	CESSION
BO	170	302 M ²	(A) 282 M ²
	367	2762 M ²	(B) 2790 M ²
	392	1490 M ²	(C) 1503 M ²
	415	59 M ²	(D) 46 M ²
	416	512 M ²	(E) 496 M ²
	694	260 M ²	(F) 263 M ²
	695	34 M ²	(G) 34 M ²
	703	340 M ²	(H) 329 M ²
	704	141 M ²	(I) 137 M ²
	DP	54 M ²	(J1) 54 M ²
		15 M ²	(J2) 15 M ²

CONTENANCE TOTALE	5 969 M ²	5 949 M ²
SUPERFICIE TOTALE ARBENTEE		

Echelle 1/1000^e