

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 22 décembre 2017</b>	<b>N° 2017-778</b>

**Convocation du 15 décembre 2017**

Aujourd'hui vendredi 22 décembre 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, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kevin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, 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-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis 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. 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, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, 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, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

Mme Agnès VERSEPUY à M. Max COLES  
Mme Brigitte TERRAZA à M. Michel VERNEJOUL  
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
Mme Andréa KISS à M. Thierry TRIJOULET  
M. Erick AOUIZERATE à Mme Gladys THIEBAULT  
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Chantal CHABBAT  
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN  
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE  
Mme Magali FRONZES à M. Benoît RAUTUREAU  
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Guillaume GARRIGUES  
M. Thierry MILLET à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL  
M. Alain SILVESTRE à Mme Cécile BARRIERE

**EXCUSE(S) :**

Monsieur Fabien ROBERT.

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

Mme BOST à M. GUICHOUX jusqu'à 11h00  
M. RAYNAL à M. MARTIN jusqu'à 10h30  
M. PUJOL à Mme FORZY-RAFFARD à partir de 12h10  
Mme JACQUET à M. ALCALA à partir de 11h20  
M. DUCHENE à Mme WALRYCK à partir de 12h05  
Mme FERREIRA à M. FELTESSE jusqu'à 11h20  
M. TURBY à M. SUBRENAT jusqu'à 11h00  
M. BOURROUILH-PAREGE à Mme BOUDINEAU à partir de 12h05  
M. BRUGERE à Mme CUNY à partir de 12h00  
Mme CUNY à Mme COLLET jusqu'à 10h00  
M. FELTESSE à Mme FERREIRA à partir de 12h00  
Mme JARDINE à M. DELLU à partir de 12h00  
Mme LEMAIRE à Mme VILLANOVE à partir de 12h10  
Mme PIAZZA à M. FRAILE MARTIN à partir de 12h00  
M. POIGNONEC à Mme LOUNICI à partir de 12h10  
Mme TOURNEPICHE à M. TOURNERIE à partir de 11h00  
Mme TOUTON à Mme CHAZAL à partir de 12h00

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. COLOMBIER part à 11h50

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 22 décembre 2017</b>	<i><b>Délibération</b></i>
	Direction générale Mobilité  <b>Direction des infrastructures et des déplacements</b>	<b>N° 2017-778</b>

---

**Parcs de stationnement - Acquisition d'un local technique sis parking Front du Médoc et d'un niveau de parking sis résidence "Les Terrasses d'Albret" à Bordeaux auprès de la SAEML Grands garages parkings de Bordeaux (SAEML GGPB) - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Michel LABARDIN présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la loi MAPTAM (Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles) du 27 janvier 2014, les parcs de stationnement Victor Hugo, Allées de Chartres et Alsace Lorraine ont fait l'objet d'un transfert en pleine propriété et à titre gratuit par la ville de Bordeaux à Bordeaux Métropole.

Ces transferts ont entraîné la reprise du contrat de délégation de service public intéressant ces parcs et le rachat des actions détenues dans le capital de la Société anonyme d'économie mixte délégataire, savoir la société des Grands garages parkings de Bordeaux (SAEML GGPB) par Bordeaux Métropole.

Le contrat d'affermage étant arrivé à échéance le 31 mars 2017, et Bordeaux Métropole disposant de la régie Parcub Métropole pour mettre en œuvre sa politique de stationnement, la Métropole a décidé de se désengager de la SAEML GGPB. Ce désengagement par voie de réduction de capital fait l'objet d'une délibération spécifique.

En conséquence, la SAEML GGPB va réorienter son activité et certains biens restant à son actif ne présentent plus d'intérêt pour cette société et pourraient être une opportunité à différents chefs pour la Métropole.

Il s'agit des deux biens suivants :

**1) Local technique sis dans l'enceinte du parking Front du Médoc**

Il s'agit d'un local technique situé dans l'enceinte du parking Parcub Bordeaux Métropole, parcelle KA 8 lot 267 et les 124/10 000<sup>èmes</sup> des parties générales et quote-part dans la propriété du sol afférents, 9 terrasse du Front du Médoc à Bordeaux.

Ce local, historiquement attaché à la propriété du parking Front du Médoc avant son entrée dans le patrimoine de Bordeaux Métropole, ne peut être utilisé que par l'exploitant du parking, compte tenu des contraintes

d'exploitation et des règles de sécurité propres à cet établissement classé Etablissement recevant du public (ERP).

Ce local est ainsi occupé actuellement par les services techniques de Parcube Bordeaux Métropole, exploitant du parking, suivant accord avec la SAEML GGPB.

Son acquisition viendrait donc régulariser la situation existante à ce jour.

Estimée par avis du Domaine en date du 1<sup>er</sup> août 2017 (annexe 1), la valeur vénale de ce bien est de trente mille euros hors taxes (30 000€ HT), soit 36 000 € TTC.

Une provision de 10% est associée à cette acquisition afin de régler les frais notariés, portant ainsi son cout prévisionnel à 39 600 € TTC.

## **2) Niveau de parking de 63 places en sous-sol de la résidence « Les Terrasses d'Albret »**

Il s'agit d'un niveau de parking représentant 63 places, dont 3 places pour personnes à mobilité réduite. Il se situe au niveau -1 de la résidence dénommée « Les Terrasses d'Albret » sis 120 rue de Bègles à Bordeaux, section cadastrale CU150, CU213 et CU219.

Il est composé d'une surface principale de parking au niveau R-1 de 1 702,57 m<sup>2</sup> et de différents accès (piétons et véhicules) et équipements techniques du parc, correspondant aux lots 5, 6, 12, 13, 18, 30, 39 et 49 de l'ensemble immobilier.

Ce patrimoine n'a pas vocation à perdurer dans l'actif de la SAEML GGPB dans la mesure où l'activité qui sera dévolue à cette société sera orientée sur l'accompagnement des opérations d'aménagement sur le volet stationnement, de telles opérations n'étant pas envisagées sur le secteur Nansouty – rue de Bègles.

De plus, la société ne dispose plus de moyens humains propres pour exploiter ce parking depuis le transfert de personnel opéré à la fin du contrat d'affermage qui liait la SAEML GGPB à Bordeaux Métropole.

Il est donc cohérent que la Métropole, compétente en matière de stationnement acquière ce parking afin d'en assurer une continuité d'exploitation et dans l'attente éventuelle d'une valorisation ultérieure.

Estimée par avis du Domaine en date du 18 août 2017 (annexe 2), la valeur vénale de ce bien est de neuf cent cinquante sept mille six cent euros hors taxes (957 600€ HT), soit 1 149 120 TTC.

Une provision de 10% est associée à cette acquisition afin de régler les frais notariés, portant ainsi son cout prévisionnel à 1 264 032 € TTC.

**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 ses articles L5211-37 ;

**VU** les avis du Domaine en date du 1<sup>er</sup> et 18 août 2017 portant estimation de la valeur des biens à acquérir ;

**VU** l'instruction budgétaire et comptable M57 ;

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**CONSIDERANT** la décision de Bordeaux Métropole de se désengager de la SAEML GGPB et le changement d'orientation subséquent de l'activité de cette société vers l'accompagnement d'opérations d'aménagement,

**CONSIDERANT QUE** les biens restant à l'actif de cette société ne présentent plus d'intérêt pour elle compte tenu de son activité future,

**CONSIDERANT QUE** le local technique propriété de la SAEM GGPB, situé dans l'enceinte du parking Front du Médoc appartenant à Bordeaux Métropole ne peut être occupé que par l'exploitant du parking,

**CONSIDERANT QU'**en l'absence de moyens propres de la SAEM GGPB sur le volet exploitation consécutive à la reprise de personnel en fin de contrat d'affermage, l'acquisition du niveau de parking situé sous la résidence « Les Terrasses d'Albret » permet d'en assurer une continuité d'exploitation dans l'attente éventuelle d'une valorisation ultérieure,

## **DECIDE**

**Article 1** : d'acquérir auprès de la SAEM GGPB :

- un local technique situé dans l'enceinte du parking Parcub Bordeaux Métropole, parcelle KA 8 lot 267, 9 terrasses du Front du Médoc à Bordeaux, moyennant le prix hors frais de notaire de 36 000 € TTC,

- un niveau de parking représentant 63 places situé au niveau -1 de la résidence dénommée « Les Terrasses d'Albret » sis 120 rue de Bègles à Bordeaux, section cadastrale CU150, CU213 et CU219 et correspondant aux lots 5, 6, 12, 13, 18, 30, 39 et 49 de l'ensemble immobilier, moyennant le prix hors frais de notaire de 1 149 120 € TTC.

**Article 2** : d'autoriser Monsieur le Président à signer les actes authentiques d'acquisition et tout autre document afférent à ces mutations et qui en serait la conséquence directe.

**Article 3** : d'inscrire la dépense correspondante au budget principal de l'exercice en cours, chapitre 21, article 21351.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 22 décembre 2017

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>10 JANVIER 2018</b>	Pour expédition conforme,  le Vice-président,   Monsieur Michel LABARDIN
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>10 JANVIER 2018</b>	

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE  
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE  
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE  
DIVISION DOMAINE – BRIGADE D'ÉVALUATION  
208 Rue Fernand Audeguil  
33000 BORDEAUX CEDEX  
Bail : drfip33.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone secrétariat : 05 56 00 13 55

BORDEAUX, le 1<sup>er</sup> août 2017

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Patrick SAUBUSSE  
Téléphone : 05.56.00.13.57  
Courriel : [patrick.saubusse@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:patrick.saubusse@dgfip.finances.gouv.fr)  
Chef de Brigade : Bruno BENEDETTO  
Téléphone : 05.56.00.13.60

Nos réf : 2017-063V1469

Vos réf : Courrier du 21 juin 2017

BORDEAUX METROPOLE  
Esplanade Charles de Gaulle  
33076 Bordeaux Cedex

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Cession

Articles L. 3221-1, L. 3222-2, R. 3221-6 et R. 3222-3  
du code général de la propriété des personnes  
publiques - Articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L.  
5211-37, L. 5722-3 et R. 2241-2, R. 2313-2, R. 4221-  
2, R. 5211-13-1 et R. 5722-2 du code général des  
collectivités territoriales - Arrêté ministériel du 5  
décembre 2016

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Local technique sis dans l'enceinte du parking Parcup du Front du Médoc

**ADRESSE DU BIEN :** 9 Terrasse du Front du Médoc à Bordeaux

**VALEUR VÉNALE :** 30 000 €

<b>1 - SERVICE CONSULTANT</b>	: BORDEAUX METROPOLE
<b>AFFAIRE SUIVIE PAR</b>	: Patricia HERNANDEZ
<b>2 - Date de consultation</b>	: 21 juin 2017
<b>Date de réception</b>	: 28 juin 2017
<b>Date de visite</b>	: sans objet
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	: le 1 <sup>er</sup> août 2017

Monsieur Le Président,

Par courrier du 21 juin 2017, vous avez sollicité l'avis du service local du domaine sur la valeur de cession d'un local technique sis dans l'enceinte du parking Parcup du Front du Médoc, parcelle KA 8 lot 267,

9 Terrasse du Front du Médoc à Bordeaux, propriété de la Société des Grands Garages Parking de Bordeaux dont Bordeaux Métropole est l'actionnaire majoritaire.

Selon la matrice cadastrale d'imposition la surface de ce local occupé par les services techniques de Parcub s'établit à 295 m<sup>2</sup> :

Titulaires de droits		Occupant du local													
PBHRXS SA STE DES GRANDS GARAGES ET PARKINGS/Propriétaire 0000 PL DE LA FERME RICHEMONT 33000 BORDEAUX		REG REGIE COMMUN EXPLOIT PA													
<b>Descriptif du local</b>															
Nature du local : Local divers		Méthode d'évaluation : Evaluation par comparaison													
Zone TEOM : taux réduit		Coefficient de réduction :													
Catégorie loi 48 :		Motif d'exonération :													
		Loyer de 48 en valeur de l'année :													
<b>Descriptif de la partie principale</b>															
n° de lot	Quote-part (numérateur)	Quote-part (dénominateur)	Affectation	Nbre de pièces	Surface (m <sup>2</sup> )	Catégorie	N° du local type	Coeff. SP	Coeff. SG	Coeff. entretien	Correct. acc.	Equivalence superf. des élm de confort (m <sup>2</sup> )	Surface pond. nette (m <sup>2</sup> )	VL 70 retenue (€)	VL sans (€)
0000267	124	10000	Autres bien (non passibles de la TH)		295	I	074	+000	+000		+000		295	3 058	19 213
<b>Éléments incorporés</b>				Surface		Pondération									
Garage															
Cave															
Grenier															
Terrasse															

### 3 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES : SANS OBJET

### 4 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Au regard de la nature et de son utilisation, la valeur de ce bien est estimée à 30 000 €.

La présente évaluation s'entend hors taxes et droits d'enregistrement

Marge de négociation : 10 %

### 5 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

### 6 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-1 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.)

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

**Pour le Directeur Régional des Finances publiques  
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde  
par délégation,**



**Patrick SAUBUSSE  
Inspecteur des Finances publiques**



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE  
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE  
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE  
DIVISION DOMAINE – BRIGADE D'ÉVALUATION  
208 Rue Fernand Audeguil  
33000 BORDEAUX CEDEX  
Bail : drfip33.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone secrétariat : 05 56 00 13 55

BORDEAUX, le 18 août 2017

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Christelle POITEVIN  
Téléphone : 05.56.00.13.56  
Courriel : christelle.poitevin@dgfip.finances.gouv.fr  
Chef de Brigade : Bruno BENEDETTO  
Téléphone : 05.56.00.13.60

Nos réf : 2017-063V1468

Vos réf. :

Monsieur le Directeur de PARCUB  
9 terrasse Front du Médoc  
CS 11935  
33076 BORDEAUX CEDEX

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

Acquisition

*Article L. 1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques -  
Articles L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du code général des  
collectivités territoriales - Article 23 de la loi du n°2001-1168 du 11 décembre  
2001 dite loi " Murcef " - Arrêté ministériel du 5 décembre 2016*

**DÉSIGNATION DU BIEN :** 63 places de parking dont 3 places PMR, en sous-sol d'une résidence

**ADRESSE DU BIEN :** Résidence « Les Terrasses d'Albret », 120 rue de Bègles à Bordeaux

**VALEUR VÉNALE :** 957 600 € HT

- 1 - SERVICE CONSULTANT** : Bordeaux Métropole  
**AFFAIRE SUIVIE PAR** : Patricia HERNANDEZ
- 2 - Date de consultation** : 21 juin 2017  
**Date de réception** : 28 juin 2017  
**Date de visite** : -  
**Date de constitution du dossier « en état »** : 28 juin 2017

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

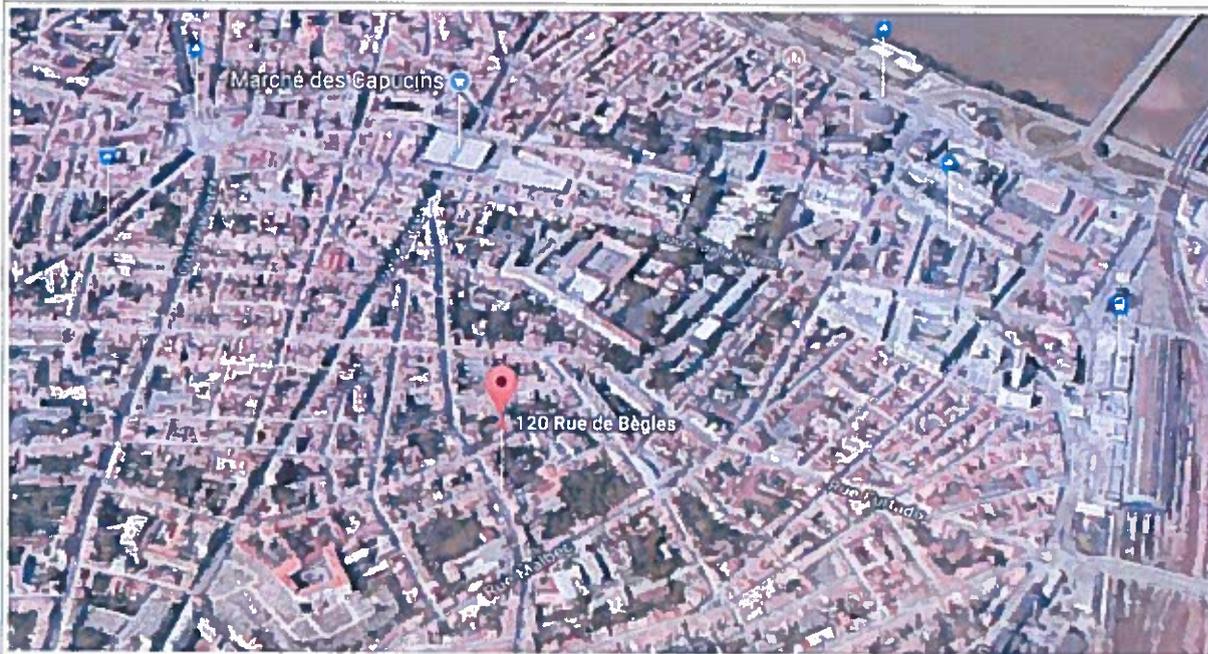
L'opération envisagée consiste à acquérir 63 places de parking dont 3 places PMR, dénommé « les Terrasses d'Albret ».

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

##### A) Situation géographique du bien, desserte par les transports :

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
Bordeaux	120 rue de Bègles	CU150, CU213 et CU219	3 025 m <sup>2</sup>

##### Situation géographique du bien



Le bien est situé dans une zone résidentielle, entre la gare Saint Jean, la place Nansouty et la place de la Victoire, bénéficiant des transports en commun (bus, tram et train) et du centre-ville de Bordeaux.

- B) Consistance actuelle du bien : le site abrite un immeuble d'habitation.
- C) Travaux programmés (le cas échéant) : sans objet dans le cadre de la présente évaluation.
- D) Compte rendu de la visite : Ensemble de 3 bâtiments, construit en 2013, nommées A, B et C, consistant en :
- a/ bâtiment en R+2 à usage de logements collectifs comprenant 43 appartements ;
  - b/ ensemble de 5 maisons individuelles mitoyennes en R+1 à usage de logements ;
  - c/ bâtiment en R+1 à usage de logements collectifs, comprenant 5 appartements.



Un premier niveau de parkings souterrains à usage de parking public, comprenant 63 places de stationnement.

Un deuxième niveau de parkings souterrains, à usage de parking et de garages boxés, en 53 emplacements de stationnement privatifs. Ce garage comprend également 2 places de stationnement « visiteurs » aux normes handicapés.

E) **Détail des surfaces (surfaces foncières, d'emprise du bâti, surfaces des locaux) :** 63 places de stationnements dont 3 places PMR au 1<sup>er</sup> sous-sol.

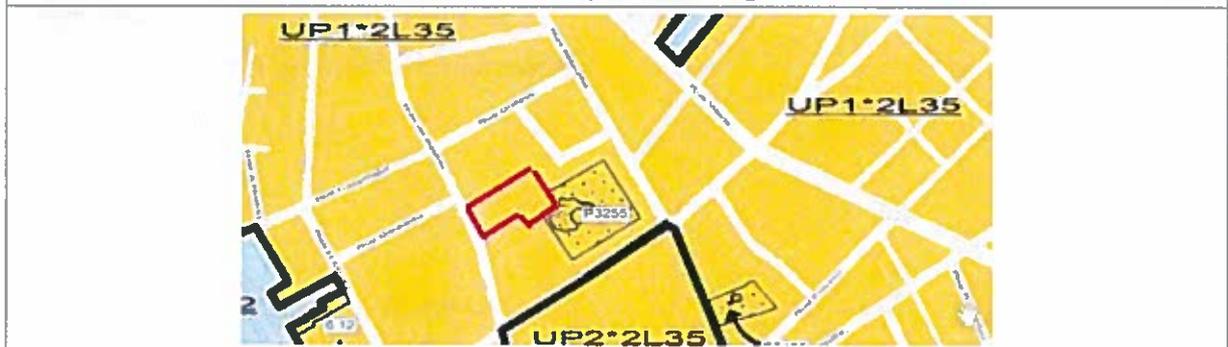
**5 - SITUATION JURIDIQUE**

- A) **Désignation et qualité des propriétaires :** Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux
- B) **Origine de propriété :** 18 mars 2014
- C) **État et conditions d'occupation :** estimé libre de toute occupation

**6 - URBANISME ET RÉSEAUX**

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU 3.1 du 16/12/16, opposable depuis le 24/02/17
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	UP1*2L35
Présence ou non de ZAC, ZAD, PPRI, PPRT	-
Prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine	-

Extrait du plan de zonage



**Principales caractéristiques du zonage**

<p>UP1 : Bordeaux – ville de pierre / zone d'intérêt patrimonial bâti et/ou paysager</p> <p>Bande d'accès : *: nouvelle bande d'accès autorisée</p> <p>Dispositions relatives aux règles de stationnement : secteur 2</p> <p>Dispositions relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement : L35 : le taux de logement locatif social est de minimum 35 % de la surface de plancher dédiée</p>	<p><b>Règles de stationnement :</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Secteur 2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitat</td> <td>2 logements soit : 3 % ou moins de la SP avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>, ou 3% ou moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local compris de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages</td> </tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier (NH)</td> <td>1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bureaux</td> <td>3 % ou moins de SP avec un minimum de 5m<sup>2</sup>, ou 2% ou moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local compris de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages</td> </tr> <tr> <td>Commerces</td> <td>SP affectée aux commerces hors réserves « ou » à 300 m<sup>2</sup> non réglementé SP affectée aux commerces hors réserves « ou » à 300 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Entrepôts, exploités agricoles et forêts</td> <td>non réglementé</td> </tr> <tr> <td>Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif</td> <td>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, de l'usage et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique et en regard du réseau d'infrastructures de surface et d'un dénivelé de 5 m<sup>2</sup>. Les dispositifs constructifs destinés au stationnement des véhicules doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'édifice constructif sans gêner ni nuire aux voies et espaces réservés à tout type de circulation publique</td> </tr> </tbody> </table> <p>SP : surface de plancher</p>	Destinations	Secteur 2	Habitat	2 logements soit : 3 % ou moins de la SP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> , ou 3% ou moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local compris de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	Hébergement hôtelier (NH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 % ou moins de SP avec un minimum de 5m <sup>2</sup> , ou 2% ou moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local compris de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves « ou » à 300 m <sup>2</sup> non réglementé SP affectée aux commerces hors réserves « ou » à 300 m <sup>2</sup>	Entrepôts, exploités agricoles et forêts	non réglementé	Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, de l'usage et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique et en regard du réseau d'infrastructures de surface et d'un dénivelé de 5 m <sup>2</sup> . Les dispositifs constructifs destinés au stationnement des véhicules doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'édifice constructif sans gêner ni nuire aux voies et espaces réservés à tout type de circulation publique
Destinations	Secteur 2														
Habitat	2 logements soit : 3 % ou moins de la SP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> , ou 3% ou moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local compris de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages														
Hébergement hôtelier (NH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>														
Bureaux	3 % ou moins de SP avec un minimum de 5m <sup>2</sup> , ou 2% ou moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local compris de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages														
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves « ou » à 300 m <sup>2</sup> non réglementé SP affectée aux commerces hors réserves « ou » à 300 m <sup>2</sup>														
Entrepôts, exploités agricoles et forêts	non réglementé														
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, de l'usage et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique et en regard du réseau d'infrastructures de surface et d'un dénivelé de 5 m <sup>2</sup> . Les dispositifs constructifs destinés au stationnement des véhicules doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'édifice constructif sans gêner ni nuire aux voies et espaces réservés à tout type de circulation publique														

**7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES : sans objet**

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien peut être estimée à **957 600 €**.

La présente évaluation s'entend hors taxes et droits d'enregistrement.

**Marge d'appréciation** : 10 %.

## 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

## 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette valeur est à proratiser en fonction du nombre de parts de la société détenues par Bordeaux Métropole.

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

**Pour le Directeur Régional des Finances publiques  
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde  
par délégation,  
L'inspecteur des Finances Publiques**



**Christelle POITEVIN**