

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 22 décembre 2017	N° 2017-759

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

	Conseil du 22 décembre 2017	Délibération
	Direction générale Mobilité Direction des infrastructures et des déplacements	N° 2017-759

Convention Belin Promotion - Opération immobilière La Buttinière - Lormont - Décision - Autorisation

Monsieur Christophe DUPRAT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La société « Belin Promotion » exerce depuis de nombreuses années par l'intermédiaire de ses diverses filiales ou établissements secondaires, l'activité de promoteur constructeur, et bénéficie d'une longue expérience dans ce domaine d'activité ainsi que d'une notoriété reconnue dans ce secteur.

Bordeaux Métropole pilote le programme « 50 000 logements » dont elle a confié la mise en œuvre à la Société publique locale (SPL) « La Fabrique de Bordeaux Métropole » (la Fab). La société Belin a été désignée lauréate sur le site de la Buttinière par courrier en date du 06 décembre 2013. L'ensemble des projets lauréats ont reçu la validation du comité de programmation « 50 000 logements » le 05 décembre 2013, une délibération entérinant le 20 décembre 2013 l'ensemble de la démarche.

La société Belin Promotion réalisera un programme immobilier à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, pôle innovation et habitat jeune sans que cette liste soit limitative, sur le terrain sis à Lormont – site de la Buttinière. Le programme de cette opération a été arrêté en partenariat avec l'ensemble des parties prenantes : Métropole, ville, la Fab, financeurs et investisseurs, porteurs de projets, opérateurs sociaux et promoteur immobilier.

Pour ce faire, une demande de permis de construire doit être déposée en vue de la réalisation d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de pôle innovation et résidence habitat jeunes sur le site de la Buttinière.

Pour rendre son terrain cessible dans le cadre du projet lauréat du concours 50 000 logements organisé par la Fab et Bordeaux Métropole, Bordeaux Métropole doit réaliser des travaux de voirie.

Les travaux permettant de libérer et de désaffecter l'emprise à construire sont :

Travaux à réaliser par Bordeaux Métropole :

Les travaux consistent à la création d'une voirie provisoire pour les bus (déviation de la voirie bus existante), au dévoiement préalable des réseaux eaux usées et eaux pluviales et au déplacement de mobiliers urbains sur cette zone de voirie.

Travaux dont la coordination est assurée par Bordeaux Métropole :

Les travaux réalisés par les différents concessionnaires préalables à la création de la voirie consistent au dévoiement des réseaux suivants : haute tension A, lignes basse tension, éclairage public, télécom, eau potable....

Le montant prévisionnel des travaux réalisés par Bordeaux Métropole est le suivant :

Désignation	Montant en € TTC
Etudes et diagnostics	100 000,00
Travaux de voirie provisoire, dévoiement préalable à la création de la voirie des réseaux eaux usées et eaux pluviales, déplacement de mobiliers urbains	350 000,00
Total	450 000,00

Pour mémoire, cette dépense fait l'objet d'une autre délibération au même Conseil, et les dépenses correspondantes sont imputées sur le Budget principal, chapitre 23, article 23151, fonction 844.

Le planning prévisionnel de l'ensemble des travaux est le suivant :

- transmission des plans géo référencés au format dwg du projet par Belin Promotion à Bordeaux Métropole : septembre 2017,
- travaux de dévoiement des réseaux : janvier et février 2018,
- travaux de voirie et éclairage public : février à mai 2018.

Compte tenu des travaux engagés destinés uniquement à rendre possible le « projet » de Belin Promotion, en cas d'abandon du projet de son seul fait, la société Belin Promotion prendra à sa charge la somme plafonnée de 450 000 € TTC pour les travaux de voirie, de dévoiement des réseaux eaux usées et aux pluviales y compris travaux des concessionnaires et déplacement de mobiliers urbains.

L'abandon définitif du projet par la société Belin Promotion ou toute société substituée, sera qualifié par l'absence de production de la Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC) de l'opération à Bordeaux Métropole et de démarrage des travaux dans un délai de 2 ans à compter de la date à laquelle le permis de construire obtenu sera délivré et purgé du recours des tiers.

Dans l'hypothèse où l'abandon serait imputable à Bordeaux Métropole, aucune participation ne sera due.

De plus, il est expressément convenu, que l'intégralité de la somme versée, plafonnée à 450 000 € TTC, sera restituée à Belin Promotion ou toute société substituée, en cas de vente du terrain d'assiette du « Projet » par Bordeaux Métropole à un tiers dans le délai de 2 ans suivant la constatation de l'abandon du projet, et si les travaux de voirie réalisés ont été nécessaires à la réalisation du nouveau projet.

C'est dans ces conditions et sur la base de cet accord que les parties ont décidé de conclure la convention qui est à présent soumise à votre approbation.

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 son article L. 5217-2,

VU l'opération 50 000 logements,

VU la délibération n°2013-0906 du 20 décembre 2013 « 50 000 logements - convention de partenariat relative aux îlots témoins »,

VU la délibération n°2014-0805 en date du 19 décembre 2014 relative aux modalités d'intervention de la société publique locale « La Fabrique métropolitaine »,

VU la délibération n°2015-829 du 18 décembre 2015 « Charte Bordeaux Métropole - Promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux sur la mise en œuvre du programme 50 000 logements »,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE dans le cadre de l'appel à projets « 50 000 logements » sur l'ilot de la Buttinière à Lormont, la société Belin Promotion a été désignée lauréate,

CONSIDERANT QUE l'importance du projet immobilier envisagé par la société Belin Promotion impose la réalisation de travaux de déviation de réseaux (par les concessionnaires), et des travaux de voirie (par Bordeaux Métropole),

CONSIDERANT QUE les travaux à effectuer par Bordeaux Métropole sont estimés à 450 000 € TTC,

CONSIDERANT QUE compte tenu de la somme engagée par Bordeaux Métropole et destinée uniquement à rendre possible le « projet » de Belin Promotion, notre établissement demande à la société Belin Promotion le paiement de la somme plafonnée à 450 000 € TTC, en cas d'abandon du projet de son seul fait,

DECIDE

Article 1 : d'autoriser Monsieur le Président à signer avec la société Belin Promotion la convention relative à l'opération immobilière La Buttinière - Lormont jointe en annexe à la présente délibération.

Article 2 : les recettes potentielles seraient imputées au budget principal sur le chapitre 708 – article 70878.

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

Abstention : Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Madame CASSOU-SCHOTTE, Monsieur CHAUSSET, Monsieur HURMIC, Monsieur JOANDET;

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 8 JANVIER 2018 PUBLIÉ LE : 8 JANVIER 2018	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Christophe DUPRAT
--	---

CONVENTION

Entre les soussignés :

1. La société Belin Promotion,

Société anonyme à conseil de surveillance et directoire au capital de 2.604.119 € dont le siège social est situé à Toulouse (31000), 81, boulevard Lazare Carnot, Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 321 078 354,
Représentée par **Monsieur Alexandre Moio** dûment habilité à l'effet des présentes par Monsieur Marc Belin, Président du Directoire.

Ou toute société qu'elle entendrait se substituer.

Ci-après dénommée « *Belin Promotion* »,

2. Bordeaux Métropole

Esplanade Charles de Gaulle - 33045 Bordeaux cedex, représentée par son Président en exercice Monsieur Alain Juppé dûment habilité par délibération n° du Conseil métropolitain du

Ci-après dénommée « *Bordeaux Métropole*»,

Ci-après dénommées les « *Parties* ».

IL A ETE EXPOSE, ARRÊTE ET CONVENU DE CE QUI SUIIT :

LEXIQUE

Il est ici précisé que les termes utilisés dans la présente convention désignent respectivement :

- Les « *Parties* » : la société **Belin Promotion** et **Bordeaux Métropole**, signataires de la présente convention.
- Le « *Projet* » : le programme envisagé par la société Belin Promotion ou toute société substituée, sur un terrain sis à Lormont (Gironde) 33110 – La Buttinière, à provenir de la division des parcelles cadastrées :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AS	310	La Buttinière	1ha 47a 30ca
	AS	311	La Buttinière	2ha 16a 92ca
	AS	365	La Buttinière	0ha 41a 38ca
	AS	366	La Buttinière	0ha 70a 45ca

Ledit ensemble immobilier devant comprendre après achèvement :

Dans une opération complexe :

- 4 bâtiments comprenant environ 117 logements (libre + abordable + Prêt social location accession (PSLA)) ;
- des bureaux et surfaces d'activité ;
- un pôle innovation composé de bureaux et espaces de co-working ;
- une résidence habitat jeunes ;
- un parking d'environ 105 places ;
- des espaces communs et des espaces ouverts au public.
- Les « *Travaux* » : les travaux à réaliser par Bordeaux Métropole et les travaux réalisés par les concessionnaires sous contrôle de Bordeaux Métropole, lesquels concernent uniquement la voirie et la zone circulaire bus et sont rendus nécessaires par le projet de la société Belin Promotion sur le terrain visé ci-dessus.

Ils consistent principalement en la création d'une voirie provisoire pour les bus, aux dévoiements des réseaux préalables à la création de cette voirie et au déplacement de mobiliers urbains notamment liés à la mobilité.

- Le « *Vendeur* » : le vendeur du terrain d'assiette susmentionné à savoir Bordeaux Métropole.

PRÉAMBULE

La société Belin Promotion exerce depuis de nombreuses années par l'intermédiaire de ses diverses filiales ou établissements secondaires, l'activité de promoteur constructeur, et bénéficie d'une longue expérience dans ce domaine d'activité ainsi que d'une notoriété reconnue dans ce secteur.

Bordeaux Métropole pilote le programme « 50 000 logements », dont elle a confié la mise en œuvre à la société publique locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (la Fab). La société Belin a été désignée lauréate sur le site de la Buttinière par courrier en date du 06 décembre 2013. L'ensemble des projets lauréats ont reçu la validation du comité de programmation « 50 000 logements » le 05 décembre 2013, une délibération de la Métropole entérinant le 20 décembre 2013 l'ensemble de la démarche.

La société Belin Promotion réalisera un programme immobilier à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, pôle innovation et habitat jeunes sans que cette liste soit limitative, sur un terrain sis à Lormont tel que décrit ci-dessus. Le programme de cette opération a été arrêté en partenariat avec l'ensemble des parties prenantes : Métropole, ville, la Fab, financeurs et investisseurs, porteurs de projets, opérateurs sociaux et promoteur immobilier.

Pour ce faire, une demande de permis de construire a été déposée en vue de la réalisation d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de pôle innovation et résidence habitat jeunes sur les parcelles susvisées.

Pour rendre son terrain cessible dans le cadre du projet lauréat du concours 50 000 logements piloté par Bordeaux Métropole et mis en œuvre par la Fab, Bordeaux Métropole doit réaliser des travaux de voirie tels que décrits à l'article II de la présente convention.

Compte tenu de la somme engagée par Bordeaux Métropole et destinée uniquement à rendre possible le « Projet » de Belin Promotion, Bordeaux Métropole a demandé à la société Belin Promotion le remboursement de 100% de cette somme, dans la limite d'un plafond de 450 000 € TTC, en cas d'abandon du projet dans les conditions définies à l'article III.

C'est dans ces conditions que les parties ont décidé de conclure la présente convention.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :

I – OBJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les travaux de voirie à réaliser en vue de rendre possible le projet de la société Belin Promotion et de rendre constructible ce foncier ;
- déterminer les conditions du remboursement des sommes engagées par Bordeaux Métropole en cas d'abandon du projet par Belin Promotion, à partir d'un permis de construire délivré et purgé du recours des tiers.

II – DEFINITION DES TRAVAUX A REALISER

Les travaux de voirie permettant de libérer et désaffecter l'emprise à construire et de la rendre cessible sont :

Travaux à réaliser par Bordeaux Métropole

Les travaux consistent à la création d'une voirie provisoire pour les bus (déviation de la voirie bus existante), au dévoiement préalable des réseaux eaux usées et eaux pluviales et au déplacement de mobiliers urbains sur cette zone de voirie.

Travaux dont la coordination est assurée par Bordeaux Métropole :

Les travaux réalisés par les différents concessionnaires préalables à la création de la voirie consistent au dévoiement des réseaux suivants : haute tension A, lignes basse tension, éclairage public, télécom, eau potable....

Le montant prévisionnel des travaux réalisés par Bordeaux Métropole est le suivant :

Désignation	Montant en € TTC
Etudes et diagnostics	100 000,00
Travaux de voirie provisoire, dévoiement préalable à la création de la voirie des réseaux eaux usées et eaux pluviales, déplacement de mobiliers urbains	350 000,00
Total	450 000,00

Le planning prévisionnel de l'ensemble des travaux est le suivant :

- transmission des plans géo référencés au format dwg du projet par Belin Promotion à Bordeaux Métropole : septembre 2017,
- travaux de dévoiement des réseaux : janvier et février 2018,
- travaux de voirie et éclairage public : février à mai 2018.

III – CONDITIONS DE PRISE EN CHARGE DE LA PARTICIPATION PAR BELIN PROMOTION

Dans l'hypothèse où l'abandon du projet serait imputable à la société Belin Promotion, elle s'engage à verser à Bordeaux Métropole les sommes prévues à l'article IV.

Dans l'hypothèse où l'abandon serait imputable à Bordeaux Métropole, aucune participation ne sera due.

IV – MODALITES DE PRISE EN CHARGE

Constatation de l'abandon du projet :

Les conditions exposées ci-dessus étant réalisées, l'abandon définitif du projet par la société Belin Promotion ou toute société substituée, sera qualifié par l'absence de production de la Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC) de l'opération à Bordeaux Métropole et de démarrage des travaux dans un délai de 2 ans à compter de la date à laquelle le permis de construire obtenu sera devenu définitif.

Contenu de la prise en charge :

La somme à la charge de Belin Promotion ou toute société qui se substituerait à Belin Promotion, est plafonnée à 450 000 € TTC pour les travaux de voirie, de dévoiement des réseaux eaux usées et eaux pluviales y compris travaux des concessionnaires et déplacement des mobiliers urbains.

Délai de paiement :

Le versement de la somme prévue à l'article ci-dessus interviendra dans le délai de 3 mois à compter du constat de l'abandon du projet tel que défini ci-dessus.

Modalités de règlement :

Le règlement interviendra après justification des factures acquittées par Bordeaux Métropole et production d'un titre de recette.

V – DROIT A RESTITUTION

Il est expressément convenu, que l'intégralité de la somme versée plafonnée à 450 000 € TTC sera restituée à Belin Promotion ou toute société substituée, en cas de vente du terrain d'assiette du « Projet » par Bordeaux Métropole à un tiers dans le délai de 2 ans suivant la constatation de l'abandon du projet et si les travaux de voirie réalisés ont été nécessaires à la réalisation du nouveau projet.

Dans cette hypothèse, la restitution par Bordeaux Métropole aura lieu dans le délai de 3 mois de la constatation, par tous moyens, de la vente intervenue au profit d'un tiers.

VI – REVOYURE

En cas d'impossibilité de Belin Promotion de finaliser les ventes en l'état futur d'achèvement relatives au projet et avant la déclaration d'ouverture de chantier, les parties conviennent de se rapprocher pour envisager des solutions alternatives aux modalités d'exécution de la présente convention dans l'intérêt des parties.

VII – CONCILIATION-LITIGES

En cas d'inexécution par l'une des « Parties » des obligations lui incombant, l'autre « Partie » la mettra en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de satisfaire à ses obligations dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de la réception de la mise en demeure.

Les contestations, de quelque nature qu'elles soient, qui pourraient naître à l'occasion de la présente convention, qu'il s'agisse de sa validité, de son interprétation ou de son exécution pourront préalablement à toute action juridictionnelle ou arbitrale faire l'objet d'une médiation.

Au cas où les « Parties » ne parviendraient pas à résoudre leur différend par voie transactionnelle, la partie la plus diligente saisira la juridiction compétente pour trancher le litige.

VIII – LOI APPLICABLE

La présente convention est soumise aux dispositions de la loi française qui régira, plus largement, toutes les questions relatives à la formation, la validité, l'interprétation, l'exécution, l'inexécution et l'extinction du présent engagement ou de ses annexes.

Fait à

Le

En 2 exemplaires

Signatures des parties précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Pour Bordeaux Métropole,
Le Président,

Pour la société Belin Promotion,

Alain Juppé

Alexandre Moio,
dûment habilité à l'effet des présentes par
Monsieur Marc Belin, Président du Directoire.