

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 28 septembre 2018	N° 2018-532

Convocation du 21 septembre 2018

Aujourd'hui vendredi 28 septembre 2018 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, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kevin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, 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, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, 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, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Agnès VERSEPUY à M. Kevin SUBRENAT
Mme Emmanuelle AJON à M. Arnaud DELLU
M. Jean-Jacques BONNIN à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Emmanuelle CUNY
M. Stéphane DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
M. Marik FETOUH à Mme Gladys THIEBAULT
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Nicolas BRUGERE
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Serge TOURNERIE à Mme Andréa KISS

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Erick AOUIZERATE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h00
Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h45
M. Yohan DAVID à Mme Anne BREZILLON à partir de 12h00
Mme Nathalie DELATTRE à M. Jean-Louis DAVID à partir de 11h00
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 12h00
M. Vincent FELTESSE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h30
Mme Magali FRONZES à Mme Dominique POUSTUNNIKOFF à partir de 12h00
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 12h30
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick BOBET à partir de 12h30
M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h30
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 12h30
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h00
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON à partir de 10h30
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 28 septembre 2018	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du foncier	N° 2018-532

LORMONT - La Buttinière - Route de Bordeaux - Cession au profit de BELIN PROMOTION - Décision - Autorisation

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du projet « **50 000 logements autour des axes de transports collectifs** », la commune de Lormont a proposé à la Métropole, le site de la Buttinière, comme site pour concrétiser les objectifs et l'ambition de ladite démarche.

Ce site fait ainsi partie des premiers « îlots témoins 50 000 logements », dont la mise en œuvre est pilotée par la société publique locale La Fabrique métropolitaine (La Fab), dans le cadre de la mission que la Métropole lui a confiée.

Il s'agit d'un **pôle d'échange multimodal**, composé d'un parking relais, d'une gare routière, de l'arrêt de tram La Buttinière, d'une station V'Cub, d'un dépose minute/station de taxi et d'itinéraires cyclables en site propre. Le projet a pour objectif la **réalisation d'un ensemble de constructions à usage d'habitation pour partie et d'activités tertiaires**, tout en maintenant l'ensemble des fonctionnalités du pôle d'échange, et en tirant partie de la situation de belvédère de la Buttinière.

Pour développer cet îlot témoin, un appel à projet a été lancé en 2013 par la Fab et a permis de désigner la société Belin promotion. Ledit projet porte ainsi sur une emprise volumétrique telle que matérialisée sur les plans annexés (6 plans) et le droit d'y réaliser toutes constructions.

Comme cela vient d'être décidé précédemment au cours de cette même séance du conseil lesdits biens ont été déclassés. Cependant ceux-ci étant impactés par la présence d'ouvrages actifs ne pouvant être désaffectés avant la cession, sauf à faire cesser la continuité du service public, il convient de procéder à la vente et ce sans désaffectation préalable. Cette possibilité est prévue par l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, à savoir déclassement par anticipation et vente sous condition résolutoire de l'absence de désaffectation ultérieure.

- La société Belin promotion s'engage à réaliser un ensemble de constructions à usage d'habitation pour partie et d'activités tertiaires pour le surplus, décomposé de la façon suivante :
 - o **1 immeuble de bureaux,**
 - o **4 immeubles d'habitations,**
 - o **1 pôle de coopération économique,**

- o **1 foyer « jeunes travailleurs »,**
- o **1 parc de stationnement** en superstructure,
- o **des cellules commerciales.**

La cession est proposée, conformément aux termes de l'appel à projet ci-dessus évoqué, au prix de 1 915 000 euros HT, TVA en sus selon taux en vigueur.

La Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) dans son avis n° 2018-33249V1730 en date du 06 juin 2018 évalue le bien à 3 000 000 €, évaluation moyenne entre la valeur vénale du terrain et la valeur projet.

Il doit ici être précisé, qu'au regard de l'étude d'impact pluriannuelle :

- figureront à la charge de la Métropole l'entièreté des travaux nécessaires à la désaffectation du bien concerné (travaux de dévoiement, raccordement de réseaux...), dont le coût s'élève à hauteur de **1 765 000 € HT** ; mais aussi ceux relatifs aux adaptations consécutives de la Délégation de service public (DSP) existante du parc relais (perçement du mur pour accéder au parc de stationnement de la programmation de Belin Promotion), dont le coût s'élève à hauteur de **60 000 € HT**, sachant que le calendrier prévisionnel fixe la désaffectation des terrains au plus tard au 31 mai 2019,
- les charges et coût incombant directement ou indirectement à Bordeaux Métropole, au titre de la suppression des servitudes d'intérêt général et des réseaux bénéficiant aux opérateurs publics ou privés visant à parvenir à la désaffectation s'élèvent à hauteur de **165 000 € HT**,
- une servitude d'accès à l'espace de stationnement du projet de Belin Promotion grèvera l'emprise du parc relais, conformément à l'article L. 2122-4 du Code général de la propriété des personnes publiques,
- de même, une servitude d'implantation de réseaux sera constituée au profit du domaine public sur les biens qui seront vendus à la société Belin promotion,
- les frais, charges et indemnités que l'acquéreur pourra être amené à demander à titre de paiement à Bordeaux Métropole, au titre des sommes effectivement avancées et payées par lui dans le cadre de sa programmation, en cas d'absence de désaffectation au terme convenu s'élèvent à hauteur de **608 500 € HT**, augmentés de la restitution du prix de vente pour un montant de **2 298 000 €, TVA incluse 20% (1 915 000 € HT)**.

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 la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, dite loi « SAPIN II », dans son article 35,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-10 et le IVème alinéa de l'article L. 2224-31,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L. 2111-1, L. 2111-2, L. 2141-2 et L. 3112-4,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L. 2122-4,

VU le Code de l'urbanisme, articles L. 126.1 et L. 318.3,

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n° 2018-33249V1730 en date du 06 juin 2018

VU l'étude d'impact pluriannuelle,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT la nécessité, au regard de l'importance du projet de la Buttinière de céder d'ores et déjà à BELIN Promotion, tout en assurant la continuité du service public exploité sur les biens cédés, et ce, sous condition résolutoire en cas d'absence de désaffectation dans les délais réglementaires, conformément aux stipulations de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques,

DECIDE

Article 1 : de céder à la société Belin Promotion, société anonyme au capital de 2 604 119 €, dont le siège est à Toulouse (31000), 81, boulevard Lazare, n° SIREN 321 078 354, avec faculté de substituer, une emprise volumétrique telle que matérialisée sur les plans annexés (6 plans), provenant des parcelles sises à Lormont, route de Bordeaux, cadastrées section AS n° 2, 310, 311, 365, 366 et du domaine public non cadastré, et le droit d'y réaliser toutes constructions. Cette cession sera faite moyennant le prix de **2 298 000 €** (DEUX MILLIONS DEUX CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE EUROS), **TVA incluse au taux de 20%**, laquelle cession sera consentie sous condition résolutoire en cas d'absence de désaffectation au 31 mai 2019.

La résolution de la vente emportera de plein droit, restitution à la métropole de l'emprise volumétrique à charge pour elle de rembourser à l'acquéreur la somme de 2 298 000 €, TVA incluse au taux de 20%, correspondant au prix de vente versé et les frais, charges et indemnités que l'acquéreur pourra être amené à demander à titre de paiement à Bordeaux Métropole, au titre des sommes effectivement avancées et payées par lui dans le cadre de sa programmation, dans la limite de 608 500 € HT,

Article 2 : d'approuver l'engagement de désaffectation, les travaux, ainsi que l'étude d'impact pluriannuelle figurant dans le rapport de présentation,

Article 3 : la constitution d'une servitude d'accès à l'espace de stationnement du projet de Belin Promotion, qui grèvera l'emprise du parc relais, conformément à l'article L. 2122-4 du Code général de la propriété des personnes publiques,

Article 4 : la constitution d'une servitude d'implantation de réseaux qui bénéficiera au domaine public sur l'emprise volumétrique qui sera vendue à la société Belin promotion,

Article 5 : d'autoriser le Président de Bordeaux Métropole à signer l'acte de cession, ainsi que tout document et acte y relatif,

Article 6 : d'affecter la recette correspondant au chapitre 77, compte 775, fonction 515 du budget de l'exercice en cours,

Article 7 : d'affecter les dépenses prévisionnelles prévues à l'article 1, en cas de résolution de la vente, en l'inscrivant au chapitre 68, compte 6815, fonction 01 du budget de l'exercice en cours et de reporter lesdites sommes sur le budget ultérieur.

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

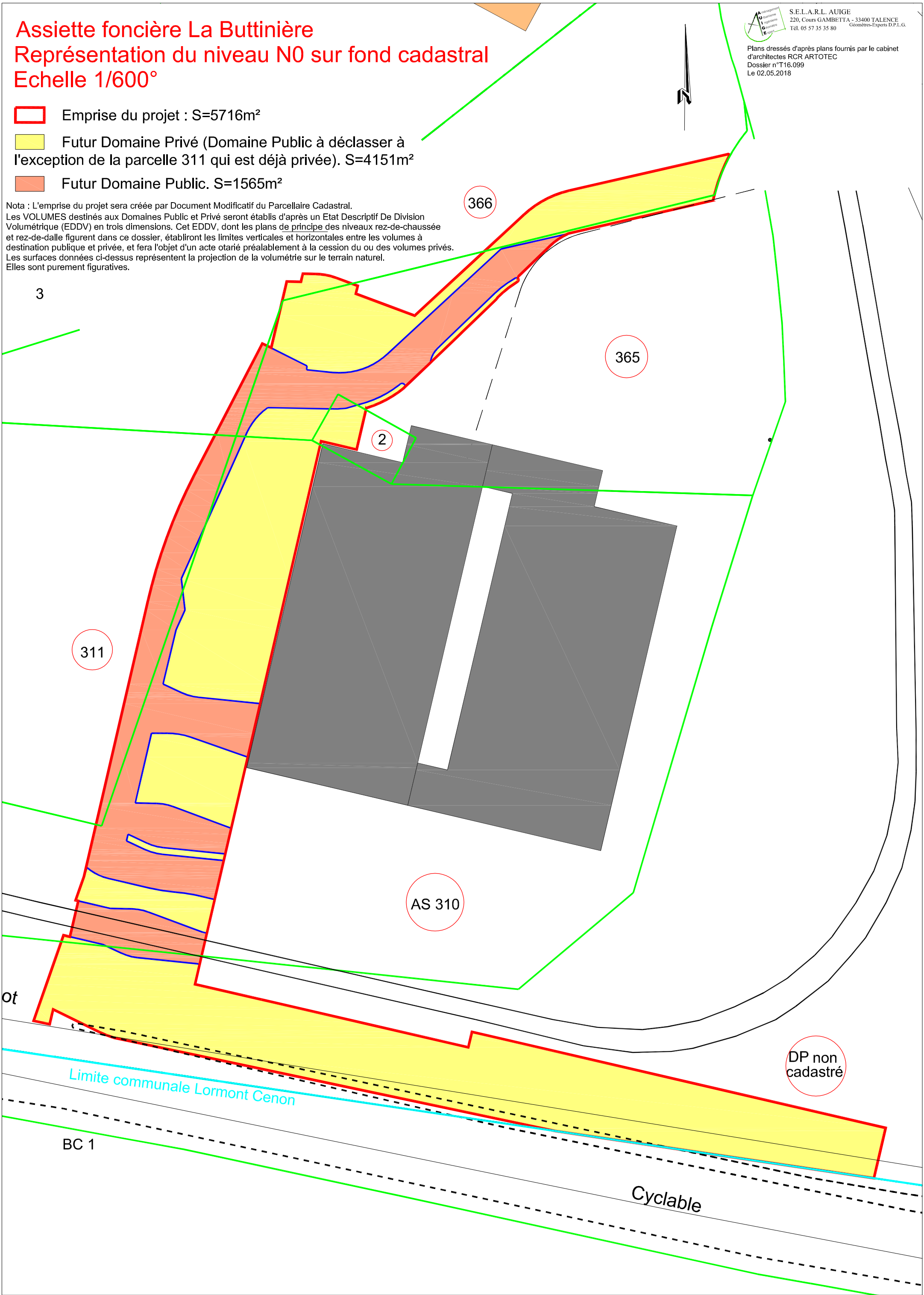
Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 28 septembre 2018

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 10 OCTOBRE 2018 PUBLIÉ LE : 10 OCTOBRE 2018	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jacques MANGON
--	--

Assiette foncière La Buttinière
Représentation du niveau N0 sur fond cadastral
Echelle 1/600°

- Emprise du projet : S=5716m²
- Futur Domaine Privé (Domaine Public à déclasser à l'exception de la parcelle 311 qui est déjà privée). S=4151m²
- Futur Domaine Public. S=1565m²

Nota : L'emprise du projet sera créée par Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.
Les VOLUMES destinés aux Domaines Public et Privé seront établis d'après un Etat Descriptif De Division Volumétrique (EDDV) en trois dimensions. Cet EDDV, dont les plans de principe des niveaux rez-de-chaussée et rez-de-dalle figurent dans ce dossier, établiront les limites verticales et horizontales entre les volumes à destination publique et privée, et fera l'objet d'un acte otarié préalablement à la cession du ou des volumes privés. Les surfaces données ci-dessus représentent la projection de la volumétrie sur le terrain naturel. Elles sont purement figuratives.



Assiette foncière La Buttinière

Représentation du niveau N0 sur fond topographique

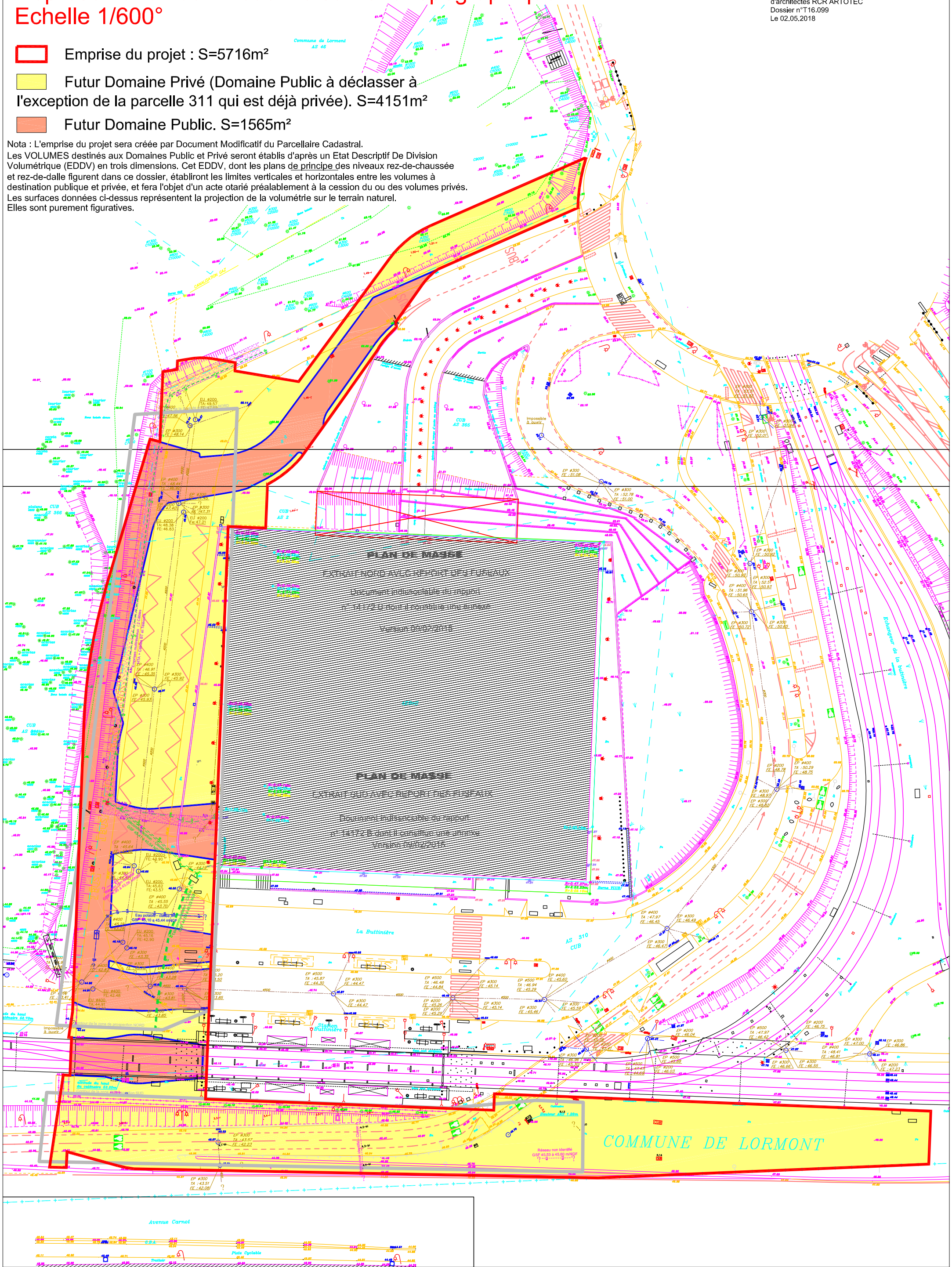
Echelle 1/600°

S.E.L.A.R.L. AUIGE
220, Cours GAMBETTA - 33400 TALENCE
Tél. 05 57 35 35 80
Géomètres-Experts D.P.L.G.

Plans dressés d'après plans fournis par le cabinet
d'architectes RCR ARTOTEC
Dossier n°T16.099
Le 02.05.2018

- Emprise du projet : S=5716m²
- Futur Domaine Privé (Domaine Public à déclasser à l'exception de la parcelle 311 qui est déjà privée). S=4151m²
- Futur Domaine Public. S=1565m²

Nota : L'emprise du projet sera créée par Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.
Les VOLUMES destinés aux Domaines Public et Privé seront établis d'après un Etat Descriptif De Division Volumétrique (EDDV) en trois dimensions. Cet EDDV, dont les plans de principe des niveaux rez-de-chaussée et rez-de-dalle figurent dans ce dossier, établiront les limites verticales et horizontales entre les volumes à destination publique et privée, et fera l'objet d'un acte otarié préalablement à la cession du ou des volumes privés.
Les surfaces données ci-dessus représentent la projection de la volumétrie sur le terrain naturel.
Elles sont purement figuratives.



Volumétrie La Buttinière

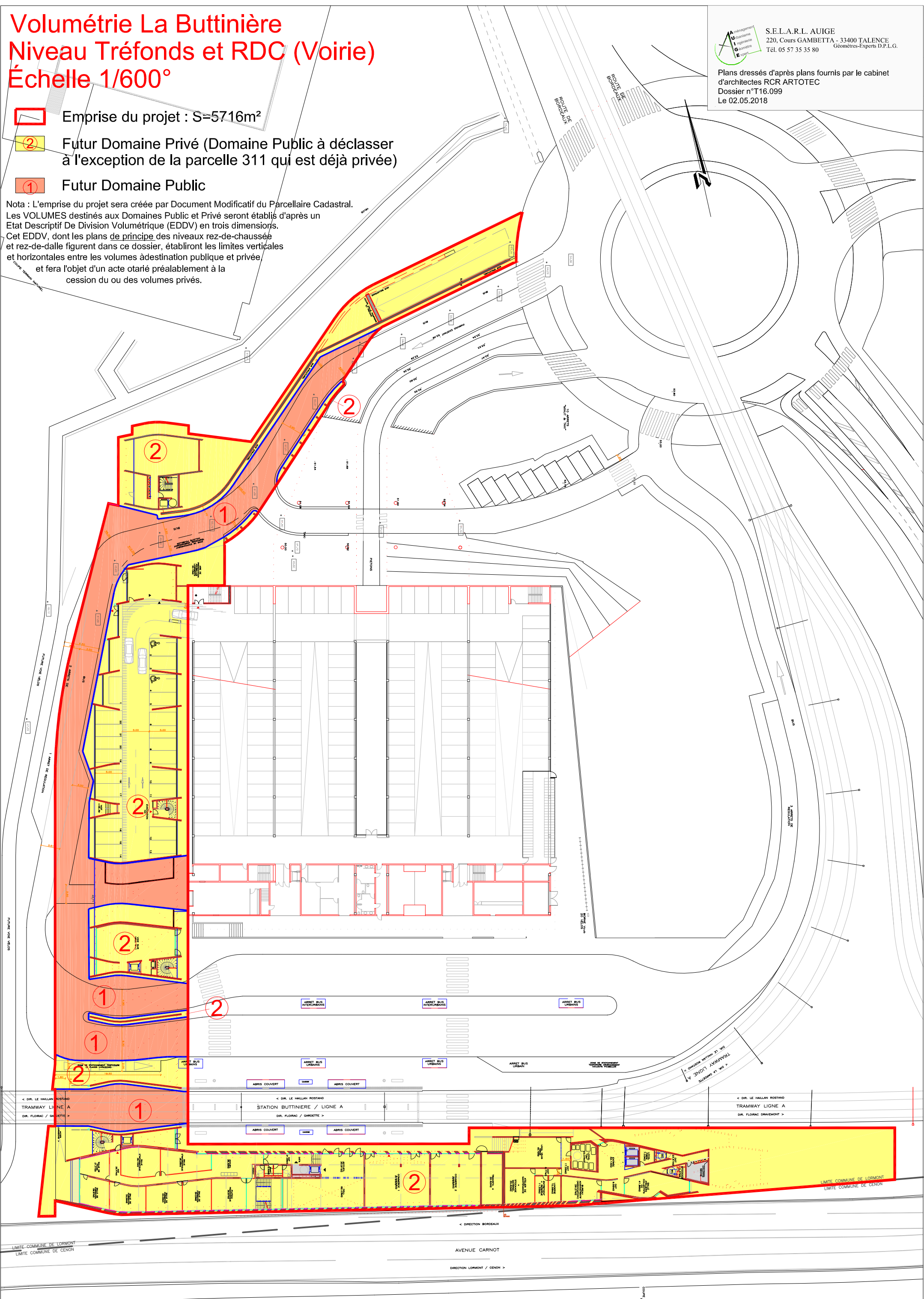
Niveau Tréfonds et RDC (Voirie)

Échelle 1/600°

- Emprise du projet : S=5716m²
- 2 Futur Domaine Privé (Domaine Public à déclasser à l'exception de la parcelle 311 qui est déjà privée)
- 1 Futur Domaine Public

Nota : L'emprise du projet sera créée par Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.
Les VOLUMES destinés aux Domaines Public et Privé seront établis d'après un Etat Descriptif De Division Volumétrique (EDDV) en trois dimensions.
Cet EDDV, dont les plans de principe des niveaux rez-de-chaussée et rez-de-dalle figurent dans ce dossier, établiront les limites verticales et horizontales entre les volumes à destination publique et privée, et fera l'objet d'un acte otarié préalablement à la cession du ou des volumes privés.

 S.E.L.A.R.L. AUIGE
220, Cours GAMBETTA - 33400 TALENCE
Tél. 05 57 35 35 80 Géomètres-Experts D.P.L.G.
Plans dressés d'après plans fournis par le cabinet d'architectes RCR ARTOTEC
Dossier n°T16.099
Le 02.05.2018



Volumétrie La Buttinière

Niveau Rez-de-dalle et surplomb

Échelle 1/600°



S.E.L.A.R.L. AUIGE
220, Cours GAMBETTA - 33400 TALENCE
Tél. 05 57 35 35 80
Géomètres-Experts D.P.L.G.

Plans dressés d'après plans fournis par le cabinet
d'architectes RCR ARTOTEC
Dossier n°T16.099
Le 02.05.2018

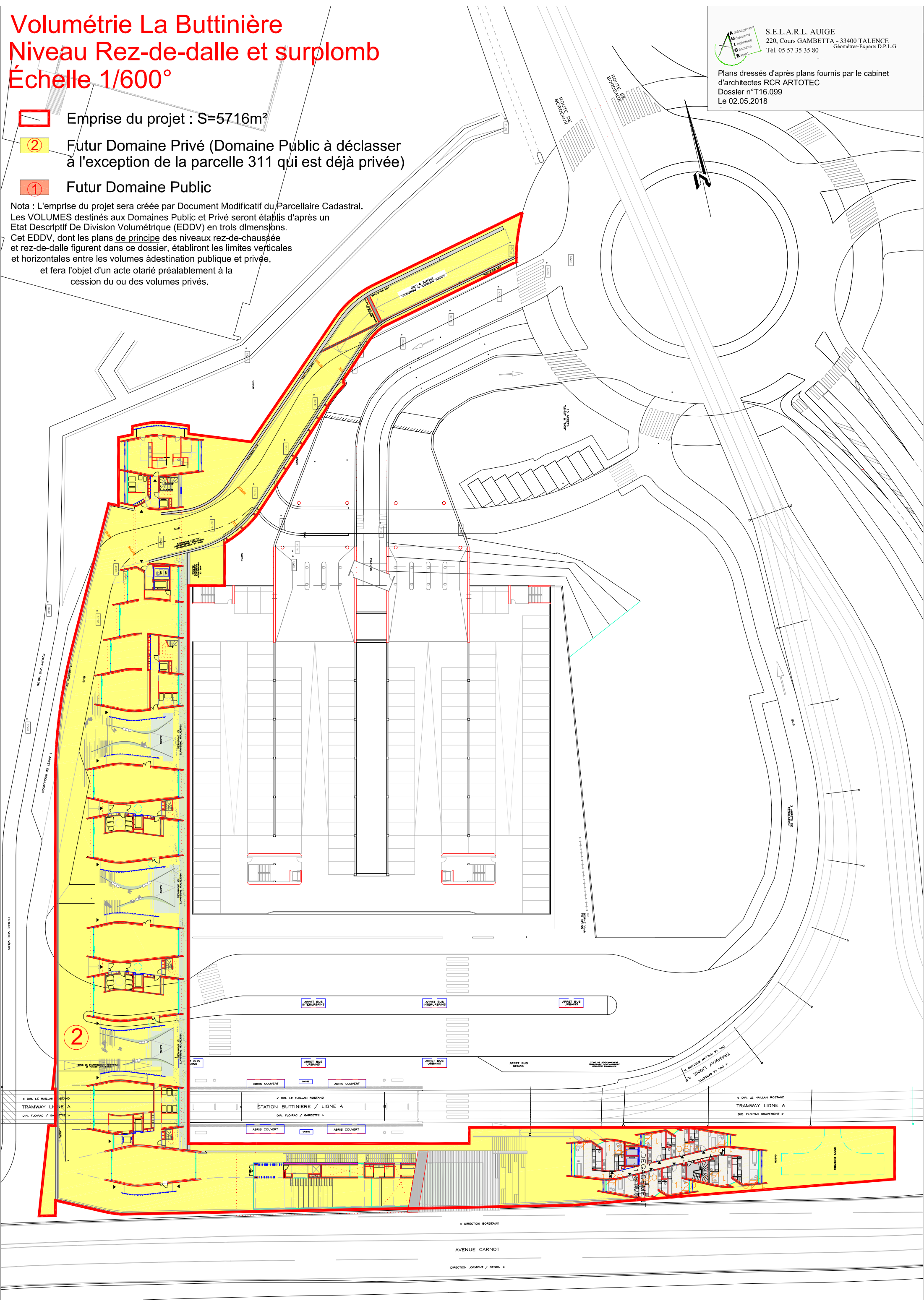
- 

Emprise du projet : S=5716m²
- 

Futur Domaine Privé (Domaine Public à déclasser à l'exception de la parcelle 311 qui est déjà privée)
- 

Futur Domaine Public

Nota : L'emprise du projet sera créée par Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.
Les VOLUMES destinés aux Domaines Public et Privé seront établis d'après un Etat Descriptif De Division Volumétrique (EDDV) en trois dimensions.
Cet EDDV, dont les plans de principe des niveaux rez-de-chaussée et rez-de-dalle figurent dans ce dossier, établiront les limites verticales et horizontales entre les volumes à destination publique et privée, et fera l'objet d'un acte otarié préalablement à la cession du ou des volumes privés.



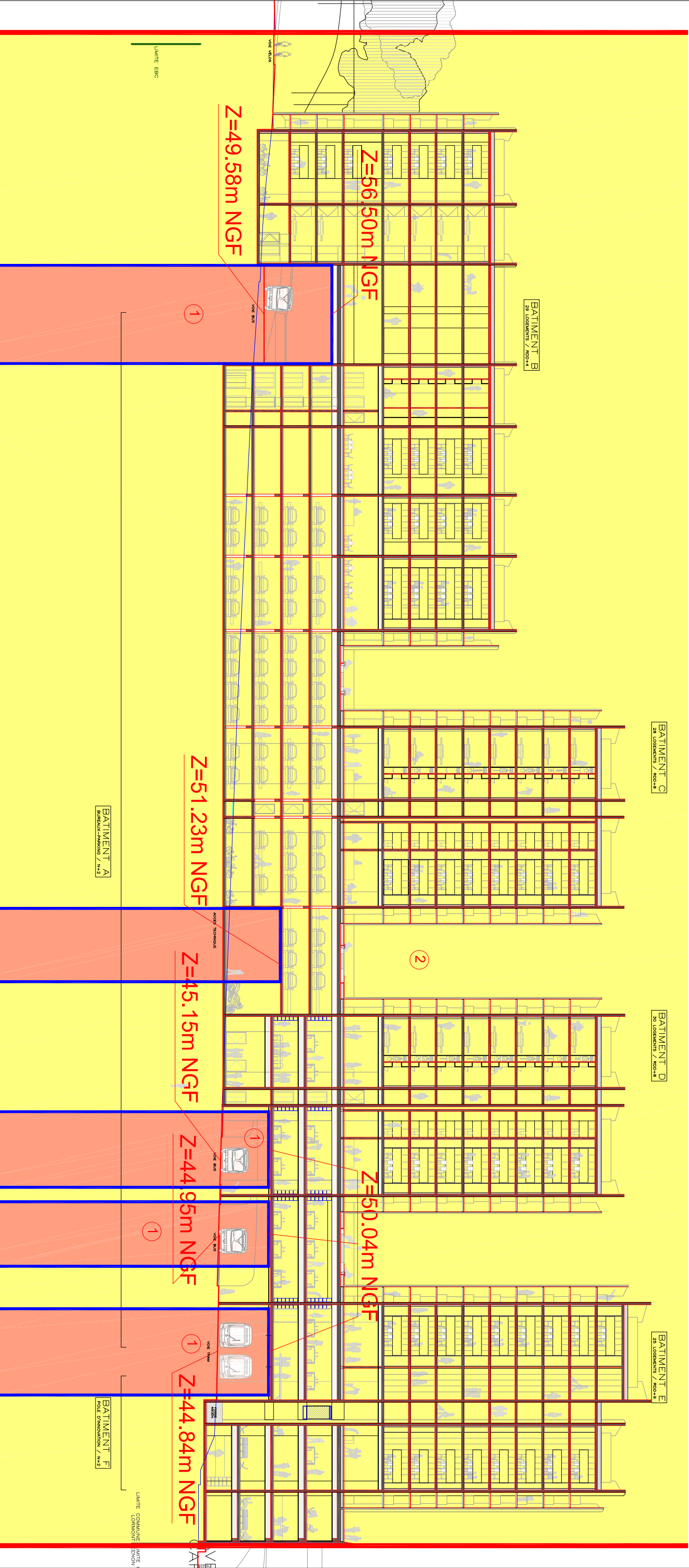
Volumétrie La Butinière

Coupe longitudinale

Echelle 1/400°

- Emprise du projet : S=5716m²
- Futur Domaine Privé (Domaine Public à déclasser à l'exception de la parcelle 311 qui est déjà privée)
- Futur Domaine Public

Nota : L'emprise du projet sera créée par Document Modificatif du Parcellaire Cadastre.
Les VOLUMES destinés aux Domaines Public et Privé seront établis d'après un Etat Descriptif De Division Volumétrique (EDDV) en trois dimensions. Cet EDDV, dont les plans de principe des niveaux rez-de-chaussée et rez-de-dalle figurent dans ce dossier, établiront les limites verticales et horizontales entre les volumes à destination publique et privée, et fera l'objet d'un acte otarié préalablement à la cession du ou des volumes privés.



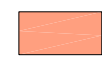
Volumétrie La Buttinière

Coupe transversale

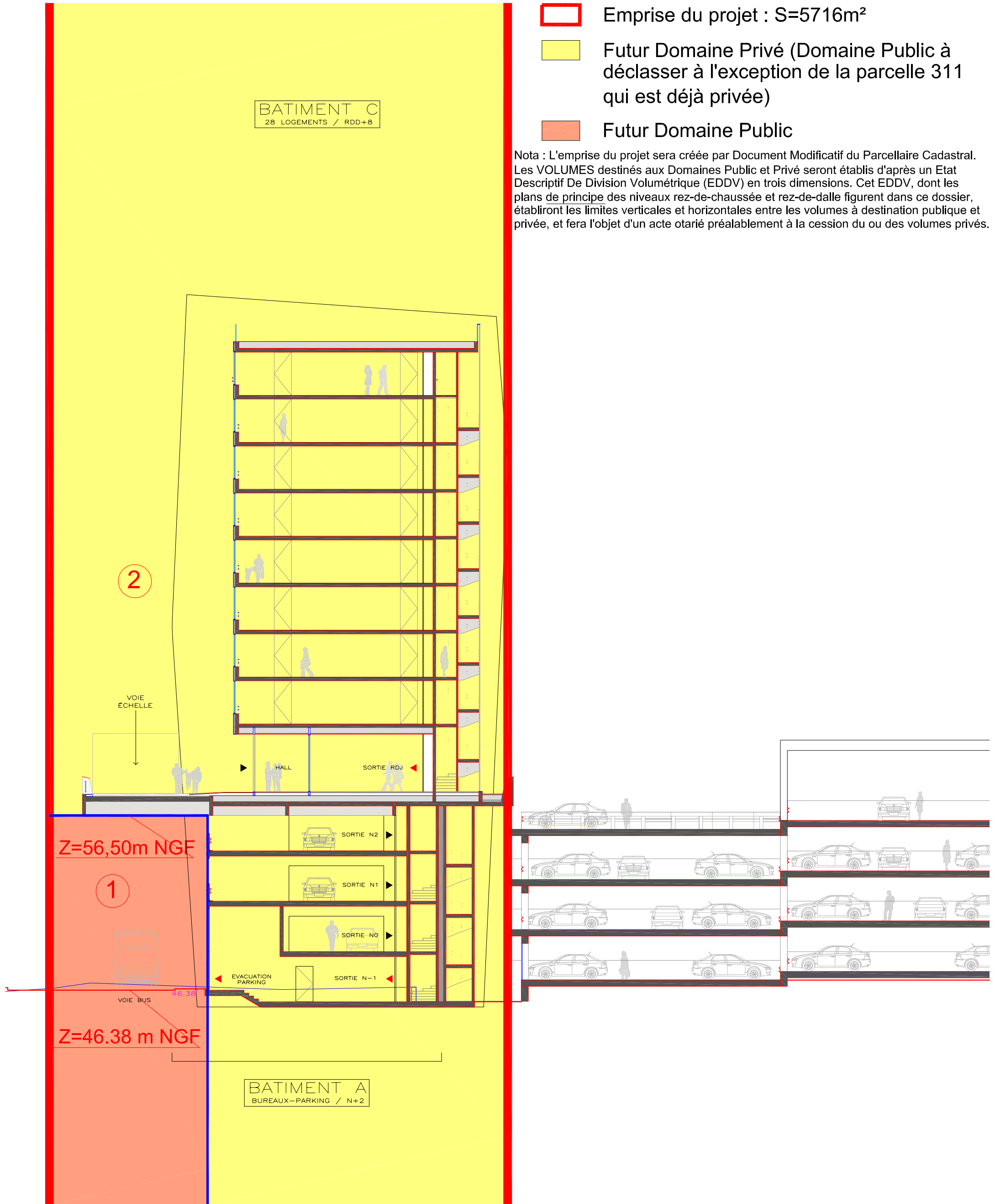
Echelle 1/200°

 S.E.L.A.R.L. AUIGE
220, Cours GAMBETTA - 33400 TALENCE
Tél. 05 57 35 35 80
Géomètres-Experts D.P.L.G.

Plans dressés d'après plans fournis par le cabinet
d'architectes RCR ARTOTEC
Dossier n°T16.099
Le 02.05.2018

-  Emprise du projet : S=5716m²
-  Futur Domaine Privé (Domaine Public à déclasser à l'exception de la parcelle 311 qui est déjà privée)
-  Futur Domaine Public

Nota : L'emprise du projet sera créée par Document Modificatif du Parcellaire Cadastral. Les VOLUMES destinés aux Domaines Public et Privé seront établis d'après un Etat Descriptif De Division Volumétrique (EDDV) en trois dimensions. Cet EDDV, dont les plans de principe des niveaux rez-de-chaussée et rez-de-dalle figurent dans ce dossier, établiront les limites verticales et horizontales entre les volumes à destination publique et privée, et fera l'objet d'un acte otarié préalablement à la cession du ou des volumes privés.



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 – PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
208 Rue Fernand Audeguil
33000 BORDEAUX
Bail : drfp33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 00 13 55

BORDEAUX, le 06/06/18

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yvonne RAZAFINDRAKOTO
Téléphone : 05.56.00.13.62
Chef du service PED: Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.56.00.13.60

Nos réf : 2018-33249V1730

Vos réf : Saisine du 9 mai 2018

Monsieur le Président
de Bordeaux Métropole
Direction du foncier
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 : Assiette foncière du lot de volume V2 d'un projet immobilier développé sur le site du parking-relais de la Buttinière

ADRESSE DU BIEN : La Buttinière, 33310 Lormont

VALEUR VÉNALE : 3 000 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT	: Bordeaux Métropole
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Dominique LE TESTU
2 - Date de consultation	: 9 mai 2018
Date de réception	: 9 mai 2018
Date de visite	: pas de visite
Date de constitution du dossier « en état »	: 9 mai 2018

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

Projet de cession à un promoteur privé d'un lot de volume V2, d'une emprise au sol prévisionnelle de 4 221 m², servant d'assiette à un projet immobilier complexe de 15 004 m² de surface de plancher (hors parkings) prévoyant la construction de 110 logements en accession libre, abordable et sociale, d'un immeuble de bureaux de 4 niveaux, d'un foyer pour jeunes travailleurs de 13 niveaux comportant 90 logements, des bureaux et espaces communs, d'un pôle de coopération économique de 5 niveaux comprenant des bureaux, un centre de formation et un amphithéâtre ainsi que la réalisation de 9 cellules commerciales. Il sera par ailleurs affecté une surface plancher de 3 145 m² au stationnement représentant 103 places de parking.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

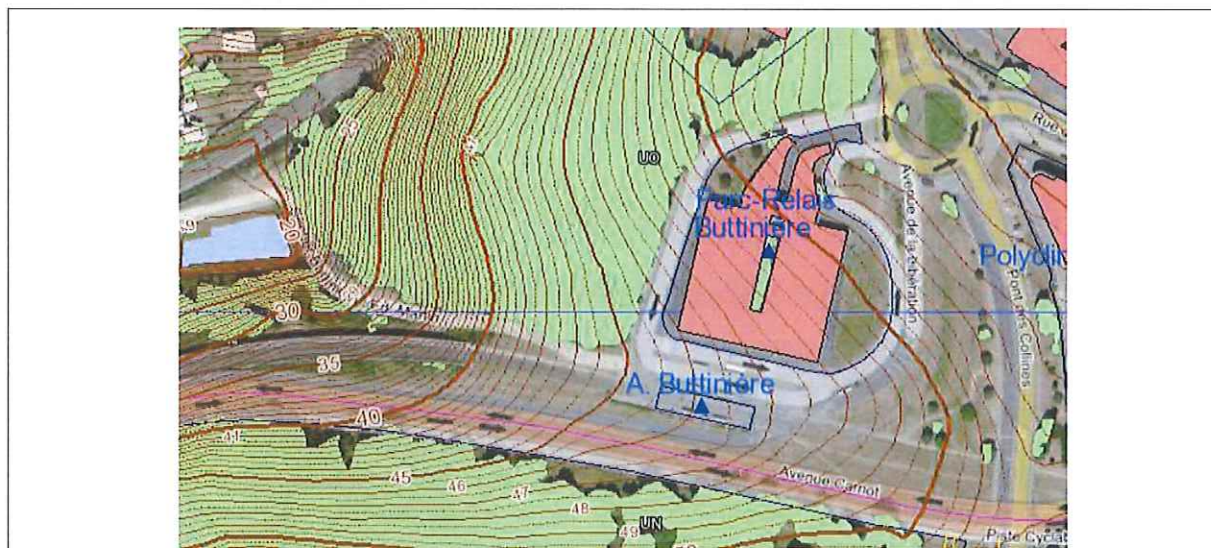
Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
Lormont	La Buttinière	AS2p, A310p, A311p, A365p, et un espace à détacher du domaine public non cadastré	5 716 m ²

Situation géographique du bien



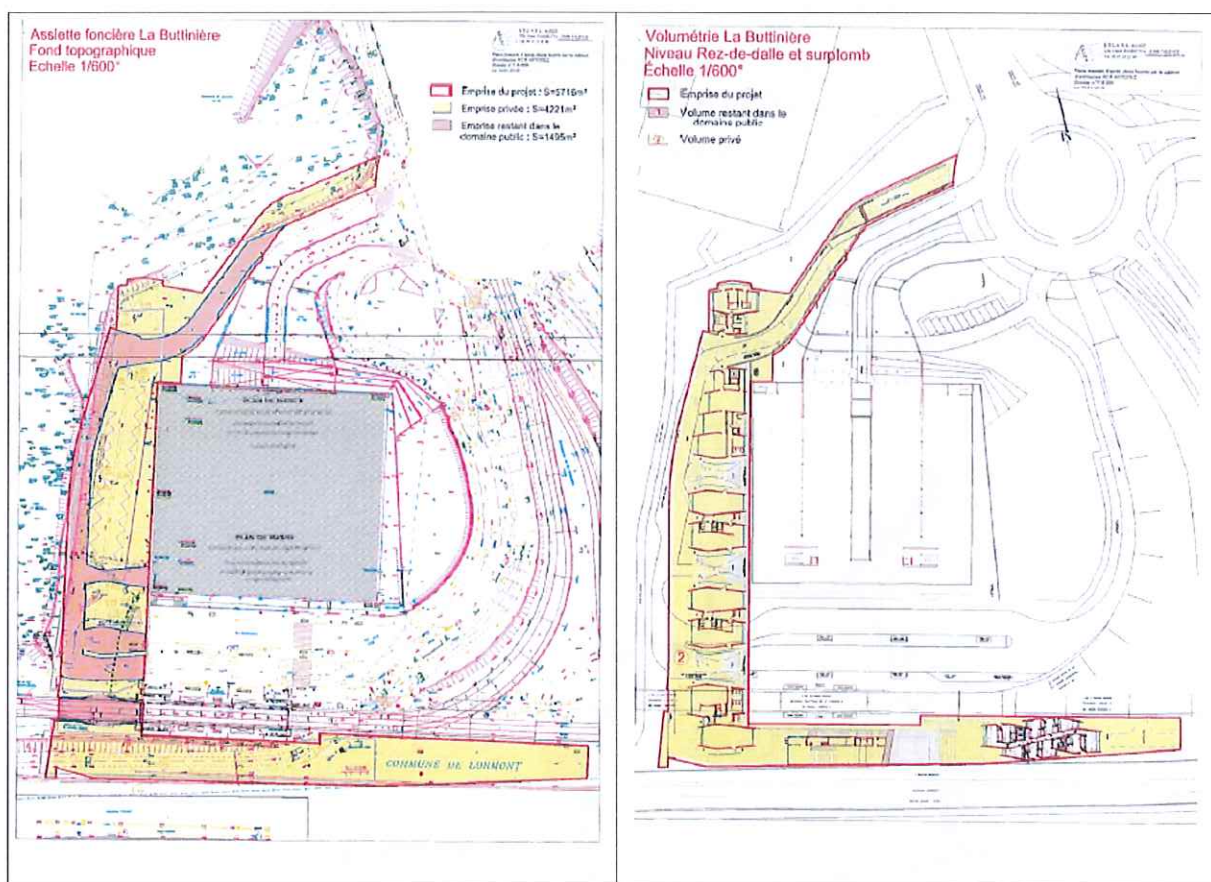
B) Consistance actuelle du bien :

Il s'agit de terrains nus bordant le parc-relais de la Buttinière, situés à la limite des communes de Lormont et Cenon qui sont en partie boisés et présentent une déclivité assez importante.



C) **Travaux programmés** : Suivant les informations communiquées par le consultant, il est prévu de réaliser le programme de construction suivant :

Nature SDP		Nombre	SDP projetée	Nombre parking	Surface parking
Logements	Accession libre	55	3 982 m ²	55	1 667 m ²
	Accession abordable	27	1 954 m ²	20	610 m ²
	Accession sociale	28	1 801 m ²	28	868 m ²
	Locatifs sociaux	90	2 776 m ²	0	
Pole d'innovation	Centre de formation, amphithéâtre, bureaux		2 254 m ²		
	Bureaux		1 262 m ²		
Commerces		9	975 m ²		
TOTAL			15 004 m ²		3 145 m ²



Le volume V1, d'une emprise prévisionnelle au sol de 1 495 m² (niveau tréfonds et RDC en nature de voirie), reste la propriété de Bordeaux Métropole.

D) Compte rendu de la visite :



5 - SITUATION JURIDIQUE

- A) Désignation et qualité des propriétaires : Bordeaux Métropole
 B) Origine de propriété : ancienne
 C) État et conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU3.1 du 16 décembre 2016
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	UP 31- 0

Extrait du plan de zonage	Principales caractéristiques du zonage														
	UP 31 : Lormont – Buttinière, zones de projet, d'aménagement, et de renouvellement urbain. 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs <table> <tr> <td>Emprise bâtie (EB)</td><td>Non réglementée</td></tr> <tr> <td>Recul (R)</td><td>R ≥ 0 m</td></tr> <tr> <td>Retrait latéral (L1)</td><td>L1 ≥ 0 m</td></tr> <tr> <td>Retrait fond parcelle (L2)</td><td>L2 ≥ 0 m</td></tr> <tr> <td>Espace en pleine terre</td><td>Non réglementé</td></tr> <tr> <td>Hauteur façade (Hf)</td><td>Non réglementée</td></tr> <tr> <td>Hauteur totale (Ht)</td><td>Non réglementée</td></tr> </table>	Emprise bâtie (EB)	Non réglementée	Recul (R)	R ≥ 0 m	Retrait latéral (L1)	L1 ≥ 0 m	Retrait fond parcelle (L2)	L2 ≥ 0 m	Espace en pleine terre	Non réglementé	Hauteur façade (Hf)	Non réglementée	Hauteur totale (Ht)	Non réglementée
Emprise bâtie (EB)	Non réglementée														
Recul (R)	R ≥ 0 m														
Retrait latéral (L1)	L1 ≥ 0 m														
Retrait fond parcelle (L2)	L2 ≥ 0 m														
Espace en pleine terre	Non réglementé														
Hauteur façade (Hf)	Non réglementée														
Hauteur totale (Ht)	Non réglementée														

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

Le prix de vente envisagé de ce lot de volume V2 au groupe Belin, lauréat de la procédure d'appel à concours, s'élève à **1 915 000 €**.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

1) Méthode par comparaison avec des terrains servant d'assiette à des programmes de construction :

Superficie de l'assiette foncière du volume V2	Prix unitaire retenu/m²	Valeur vénale
4 421 m²	500 €	2 210 500 €

2) Méthode par valorisation des droits à construire qu'il est prévu de développer sur le lot de volume V2 :

Nature SDP		Nombre	SDP projetée	Prix unitaire SDP	Valorisation
Logements	Accession libre	55	3 982 m²	370 €	1 473 340 €
	Accession abordable	27	1 954 m²	240 €	468 960 €
	Accession sociale	28	1 801 m²	235 €	423 235 €
	Locatifs sociaux	90	2 776 m²	215 €	596 840 €
Pole d'innovation	Centre de formation, amphithéâtre, bureaux		2 254 m²	160 €	360 640 €
	Bureaux		1 262 m²	200 €	252 400 €
	Commerces	9	975 m²	245 €	238 875 €
	Parkings	103	3 145 m²	50 €	157 250 €
TOTAL			17 174 m²	217 €	3 732 665 €

Au regard de la forte déclivité du terrain et de la complexité de l'ensemble immobilier qui renchérissent son coût de construction et de l'élément de moins-value que constitue la proximité du parking-relais de La Buttinière, il peut être retenu une valeur vénale de 3 000 000 € proche de la moyenne des valeurs obtenues à partir des deux méthodes.

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

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 la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,**

La responsable du PED de Bordeaux



Cécile ULLRICH