| | | |
|---|---|---|
| BORDEAUX MÉTROPOLE | **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE** | ***Délibération*** |
| | **Séance publique du 9 novembre 2018** | ***N° 2018-650*** |

Convocation du 19 octobre 2018
Aujourd'hui vendredi 9 novembre 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. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, 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 Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, 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. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, 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 TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

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

M. Patrick BOBET à M. Christophe DUPRAT
M. Jean-François EGRON à M. Jean TOUZEAU
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES
M. Dominique ALCALA à M. Michel DUCHENE
Mme Véronique FERREIRA à Mme Andréa KISS
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY
M. Stéphan DELAUX à Mme Anne BREZILLON
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Magali FRONZES
M. Gérard DUBOS à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
M. Daniel HICKEL à Mme Chantal CHABBAT
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre LOTHAIRE à M. Jean-Jacques BONNIN
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT

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

M. Jean-Louis DAVID à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 11h00

M. Yohan DAVID à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h15
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h15
M. Didier CAZABONNE à Mme Arielle PIAZZA à partir de 11h45
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h15
M. Marik FETOUH à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h15
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL PUECH jusqu'à 10h45
M. Bernard JUNCA à M. Eric MARTIN à partir de 11h45
Mme Anne-Marie LEMAIRE à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 11h45
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 11h45
M. Michel POIGNONEC à M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM à partir de 11h45
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT à partir de 11h30
Mme Anne WALRYCK à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 10h30

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

**LA SEANCE EST OUVERTE**

| | | |
|---|---|---|
| BORDEAUX MÉTROPOLE | **Conseil du 9 novembre 2018** | ***Délibération*** |
| | Direction générale Valorisation du territoire<br>**Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages** | ***N° 2018-650*** |

---

**Bordeaux - ZAC Bastide Niel - Acquisition de terrains auprès de la SAS Bastide Niel - îlots B017 et B018 - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Engagée dans sa phase opérationnelle depuis 2016 à la suite de plusieurs années d'élaboration et de mise au point du projet urbain, la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Bastide Niel se développe sur la rive droite, en continuité du quartier Cœur de Bastide, afin de proposer un éco quartier qui viendra renforcer le centre-ville de Bordeaux.

Le 10 juillet 2009, le Conseil de Communauté a approuvé par délibération communautaire n°2009/0453 le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, déterminant ainsi sur les 35 hectares du secteur les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération. Outre la volonté de développer un quartier durable à haute qualité d'usage, l'ambition est de proposer un quartier de centre-ville dense, mixte et accessible, tout en préservant et valorisant les éléments d'identité du quartier, notamment les références à l'histoire ferroviaire et militaire du site.

A l'issue d'une nouvelle concertation, la Communauté urbaine a approuvé par délibération n°2014/0269 du 23 mai 2014 le dossier de création modificatif de la ZAC Bastide Niel, actant ainsi le projet urbain et le programme de construction. Elle a, en suivant, par délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAC composé du groupement BMA / Aquitanis / Domofrance, depuis structuré au sein de la Société par actions simplifiées (SAS) Bastide Niel.
La SAS Bastide Niel s'est engagée à mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC dans les conditions définies dans le Traité de concession signé le 7 juillet 2014.

Par délibération n° 2016/0165 du 25 mars 2016, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole, validant la programmation, le programme des équipements publics, ainsi que les modalités de réalisation, de financement et de gestions futures.

Afin de réaliser le projet urbain constitué à la fois des îlots constructibles et des espaces publics (voies de desserte, entre-deux, centralités, parcs 3D), le foncier appartenant majoritairement à la Métropole a été cédé à l'aménageur le 20 avril 2017.

Depuis, l'aménageur poursuit ses missions, notamment de commercialisation des îlots et de réalisation des espaces publics de la ZAC.

En 2017, une médiation avec les représentants de Darwin, exploitants une partie de la Caserne Niel, s'est engagée. La discussion portait en partie sur les îlots identifiés B017 et B018, exploités en tant que skate Park, dépôt Emmaüs, activités associatives et sportives.

Au regard des usages installés sur ces deux îlots et afin de permettre la poursuite des activités développées sur ces emprises, en lien avec l'éco système Darwin, il a été proposé à Darwin de préserver les usages établis sur ces deux îlots.

Pour cela, l'aménageur doit céder à la Métropole les emprises correspondant à ces deux îlots, qui les mettra ensuite à disposition des représentants de l'écosystème, par le biais d'un bail ou d'une cession.

Il est proposé d'acquérir ces deux îlots représentant une superficie de 5 261 m² au prix de 3 000 000 € HT, conformément à l'avis de l'Immobilier de l'Etat du 28 septembre 2018.

Initialement, le projet urbain prévoyait de développer :

- dans l'îlot B017 : 3 600 m² SDP de logements, 650 m² SDP de bureaux, 590 m² SDP d'artisanat et 560 m² SDP de commerces,
- dans l'îlot B018 : 2 700 m² SDP d'équipement et 8 900 m² SDP de stationnement, représentant 350 places.

L'abandon de ces projets, notamment sur le B018, impacte le projet urbain dans sa programmation. Aussi, il est demandé à l'aménageur de rechercher le potentiel de construction et des capacités supplémentaires de stationnement ci-dessus détaillés à l'échelle de l'opération.

Le rachat des îlots BO17 et B018 à l'aménageur pour une mise à disposition prochaine par cession ou bail à Darwin constitue l'objet de la présente délibération, mais celle-ci vise à présenter également une vue d'ensemble de l'action commune de la Métropole et la Ville de Bordeaux sur ce sujet.

Outre la proposition de mise à disposition des îlots B017 et B018, faite il y a déjà 1 an, Bordeaux Métropole et la Ville propose à Darwin une mise à disposition du site dénommé ferme Niel qui fait partie des espaces occupés illégalement à ce jour.
Cela implique une modification du plan des réseaux travaillée par l'aménageur et à terme comme pour les îlots B017 et B018 une modification du programme de construction avec la suppression d'environ 15 logements et des petites surfaces de commerce. Les modalités de cette mise à disposition restent à discuter avec Darwin, ainsi que le futur usage de ce site, qui dépendra notamment de notre connaissance de l'état de pollution de ce sol.

La finalisation de ces propositions reste conditionnée par la libération des autres emprises occupées illégalement par Darwin sur le reste de la Caserne Niel. Ce blocage empêche depuis plusieurs mois la mise en œuvre des travaux d'aménagement des futurs espaces publics du quartier et la création des réseaux divers indispensables à la desserte des futurs programmes de construction, dont le groupe scolaire de la rue Hortense, et des propriétés de Darwin comme les Magasins généreux Sud.

**Ces propositions ne font que confirmer la volonté jamais démentie de nos collectivités depuis plusieurs années, de soutenir les activités de Darwin qui contribuent à l'attractivité de notre Métropole, mais tout en développant en complémentarité, un projet d'aménagement indispensable pour l'accueil de nouveaux logements et de nouvelles activités.**

**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) et notamment l'article L 5211-37,

**VU** la délibération n°2016-0165 du 25 mars approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel,

**VU** l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) n° 2018- 33063V1894 en date du 28 septembre 2018.

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** les négociations engagées avec l'aménageur et les représentants de l'écosystème Darwin,

**CONSIDERANT QUE** la Métropole souhaite pérenniser les usages actuels sur ces deux îlots, et qu'à cet effet, il convient qu'elle rachète les emprises des bâtiments B017 et B018,

**DECIDE**

**Article 1** : d'acquérir les emprises des bâtiments skate park et dépôt de la Caserne Niel, pour une contenance de 5 261 m², à détacher de la parcelle AZ34 située Quai des Queyries à Bordeaux auprès de la SAS Bastide Niel, moyennant le montant total de 3 000 000 € H.T, TVA en sus, soit 3 600 000 € TTC.

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

**Article 3** : d'imputer la dépense correspondante au chapitre 21 - compte 2115 - fonction 515 du budget principal de l'exercice 2019 .

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.
Abstention : Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Madame BOUTHEAU, Madame CASSOU-SCHOTTE, Monsieur CHAUSSET, Monsieur HURMIC, Monsieur JAY, Monsieur JOANDET, Madame RECALDE;
Contre : Madame AJON, Madame DELAUNAY, Monsieur FELTESSE
Ne prend pas part au vote : Madame DE FRANÇOIS

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 9 novembre 2018

| | |
|---|---|
| **REÇU EN PRÉFECTURE LE :**<br>**13 NOVEMBRE 2018**<br><br>**PUBLIÉ LE :**<br>**13 NOVEMBRE 2018** | Pour expédition conforme,<br><br>le Vice-président,<br><br>Monsieur Michel DUCHENE |