

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 9 novembre 2018	N° 2018-646

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. Kevin 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. Kevin 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

	Conseil du 9 novembre 2018	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Sud	N° 2018-646

Pessac - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre-Ville - Ilot 6b - Cession d'un terrain métropolitain à la société anonyme SOLIHA Nouvelle Aquitaine - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°2003/0048 du 17 janvier 2003, le conseil de Communauté a approuvé le dossier de création – réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « centre-ville » de Pessac.

Le programme global de construction défini au 31 décembre 2013, et approuvé par la délibération n°2014/0653 du 31 octobre 2014, prévoit le développement d'environ 31 800 m² de Surface hors œuvre nette (SHON), dont 17 000 m² de SHON environ consacrés au logement, soit environ 210 logements, répartis de la manière suivante :

- 16 logements Prêt locatif à usage social (PLUS) / Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) soit 8 %,
- 33 logements Prêt locatif social (PLS) soit 16 %,
- 160 logements en accession libre soit 76 %.

Le projet envisage également la réalisation de :

- 4 600 m² environ de SHON destinés à des commerces, bureaux et services de proximité,
- 5 100 m² environ destinés à des équipements publics.

A l'ouest du périmètre de l'opération, à l'angle de l'avenue Pasteur et de la rue Gambetta, Bordeaux Métropole est propriétaire de l'îlot 6b, d'une superficie d'environ 397 m².

Sur cet îlot, la réalisation d'un projet d'habitat participatif constitué de 5 logements environ et d'un local d'activités, par SOLIHA Nouvelle Aquitaine (ex SOLIHA Sud-Ouest) a été validée par délibération n°2016-368 du 24 juin 2016.

Les délais de constitution du groupe d'habitants, puis du projet sous tous ses aspects ont pris plus de temps que prévu ; les conditions initiales de cession sont par conséquent devenues caduques.

Ainsi, il convient donc d'autoriser la cession selon les nouvelles modalités.

Les changements des conditions de cessions

Date de dépôt de permis de construire

La convention de cession initiale prévoyait un dépôt de permis de construire avant le 31 décembre 2016. Or les délais d'établissement du groupe d'habitants et de son projet collectif ont pris plus de temps que prévu, et le permis de construire a été déposé le 07 mai 2018. La date de dépôt rendant caduque la convention de cession initiale, une nouvelle convention a été signée en septembre 2018.

Evaluation des domaines

L'estimation initiale de France Domaine devenu la Direction de l'immobilier de l'Etat, en date du 7 avril 2015 n°2013-318V0860 a estimé le prix de cette emprise au m² de terrain à 450 € HT/m² soit 177 000 € HT pour 395 m². Le délai de validité de cette évaluation étant dépassé, les services de Bordeaux Métropole ont sollicité une nouvelle estimation. Par son avis en date du 7 mai 2018 n°2018-33318V1091 France Domaine réévalue le prix de cette emprise au m² de terrain à 500 € HT/m² soit 198 500 € HT pour 397 m² (+2m² pour rectification selon le plan de cession).

La marge d'appréciation de 10% indiquée dans cet avis, tend à relativiser cette augmentation de 21 500€. En appliquant celle-ci, le prix de cession s'approche de l'estimation initiale avec un montant de 178 650,00 €HT.

Précision du programme immobilier

La demande de permis de construire indique les surfaces de plancher définitives. Le programme comporte 421m² de Surface de plancher (SP) dédiés à l'accession sociale (contre 390m² prévus initialement) et 39 m² dédiés à l'activité (contre 60m² prévus initialement).

Les services de Bordeaux Métropole, en accord avec la ville de Pessac ont validé cette évolution de programmation qui porte à 6 logements le projet d'habitat participatif réalisé par la société anonyme SOLIHA Nouvelle-Aquitaine.

Prix de cession à la Société Anonyme SOLIHA Nouvelle-Aquitaine.

Considérant ce qui précède, il convient d'adapter le prix de cession des 397 m² à détacher de la parcelle BR 181 la Société Anonyme UES SOLIHA Nouvelle-Aquitaine.

Le programme étant dédié à la production d'accession sociale et d'activités, la cession des charges foncières est fixée :

- à 202,60 € HT/m² SP pour l'accession sociale,
- à 250 € HT/m² SP pour le local d'activités.

Ainsi le prix de cession s'établit à cent un mille sept cent six euros (101 706 €) se décomposant comme suit :

- pour les 421 m² de surface de plancher correspondant à l'accession sociale, un prix de 90 156,80 € dont 4 700 € de TVA au taux de 5,5%,
- pour les 39 m² de surface de plancher correspondant à l'activité, un prix de 11 550 € dont 1 925 € de TVA au taux de 20%.

Le prix de cession pour l'accession sociale est fixé conformément à la délibération n°2015-846 du 18 décembre 2015, relative au prix de cession des charges foncières pour les logements aidés dans les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. De ce fait, le montant de la cession envisagé est inférieur à l'avis de France Domaine.

Pour confirmer ses engagements vis-à-vis de Bordeaux Métropole, la Société Anonyme SOLIHA Nouvelle-Aquitaine a signé la nouvelle convention de cession en septembre 2018.

La vente se réalisera par signature d'un acte authentique. Le prix sera payable comptant au jour de la signature dudit acte.

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 l'article L5217-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT),

VU la délibération n°2003/0048 du 17 janvier 2003, par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création – réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « centre-ville » de Pessac,

VU la délibération n°2015-846 du 18 décembre 2015, relative au prix de cession des charges foncières pour les logements aidés dans les Opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain,

VU la délibération n°2016-368 du 24 juin 2016, relative à la cession d'un terrain métropolitain à la Société Anonyme SOLIHA Sud-Ouest Union d'Economie Sociale,

VU la convention de cession signée entre la Société Anonyme SOLIHA Nouvelle-Aquitaine et Bordeaux Métropole,

VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) n°2018-33318V1091 du 7 mai 2018,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE Bordeaux Métropole a validé la réalisation du projet d'habitat participatif sur l'îlot 6b de la ZAC « centre-ville » de Pessac,

DECIDE

Article 1 :

de céder à la société anonyme SOLIHA Nouvelle-Aquitaine ou à toute personne morale ou physique qui se substituerait à elle pour le financement de l'opération (et dans les conditions prévues dans la convention de vente) le foncier représentant l'îlot 6b, d'une superficie de 397 m² à détacher de la parcelle BR 181 au prix de 101 706 € TTC, dont 1 925,00 € de TVA à 20% correspondant à 39 m² de local commercial et 4 700,12 € de TVA à 5,5% correspondant à 421 m² de logements, payable comptant au jour de la signature de l'acte,

Article 2 :

d'imputer le montant de la recette provenant de cette cession sur le budget annexe Zac Pessac « centre-ville » sur l'exercice 2019 chapitre 70, compte 7015, fonction 020,

Article 3 :

d'autoriser Monsieur le Président à signer le ou les actes et tous les autres documents afférents à cette cession,

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

Contre : Madame MELLIER, Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Monsieur PADIE

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

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

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 Audéguil
33000 BORDEAUX
Ball : drfp33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 00 13 55

BORDEAUX, le 07 mai 2018

BORDEAUX MÉTROPOLE
09 MAI 2018
DIRECTION DU FONCIER

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sylvie BAUDOIN
Téléphone : 05.56.00.13.66
Chef du service PED: Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.56.00.13.60

Nos réf : 2018-33318V1091

Vos réf. :

Monsieur le Président de
Bordeaux Métropole
Direction du Foncier
Esplanade Charles de Gaulles
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 : parcelle de terrain nu

ADRESSE DU BIEN : 35 avenue Pasteur, PESSAC

VALEUR VÉNALE : 198 500 €

1 - SERVICE CONSULTANT	: Bordeaux Métropole
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Laurent MEYNARD
2 - Date de consultation	: 28 mars 2018
Date de réception	: 28 mars 2018
Date de visite	: sans objet
Date de constitution du dossier « en état »	: 28 mars 2018

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

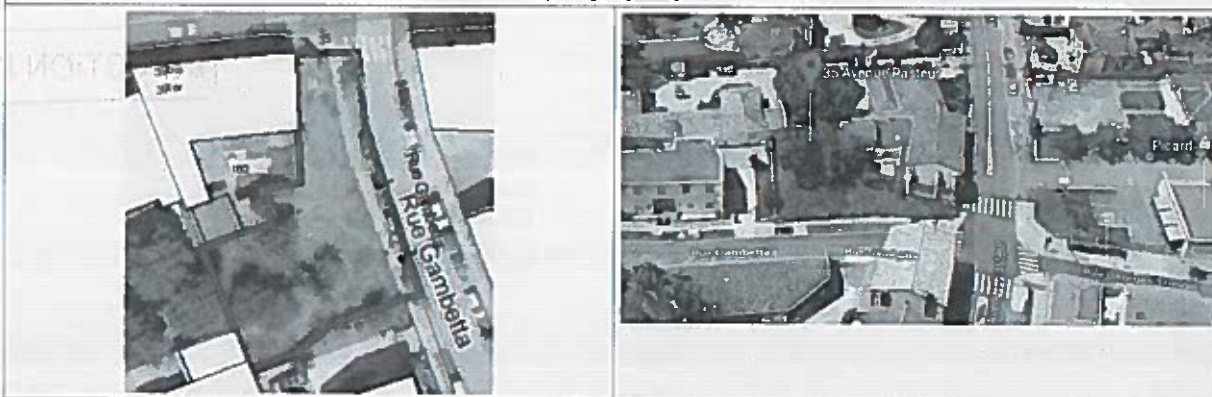
Cession au promoteur SOLIHA (ex Parc Habitat Gironde) d'une emprise de terrain nu afin de réaliser un habitat participatif de 6 logements en accession sociale et d'un local commercial de 38 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie	Emprise
PESSAC	35 avenue Pasteur	BR 181 p	477 m ²	397 m ²

Situation géographique du bien



- B) Consistance actuelle du bien : emprise de terrain nu de forme irrégulière située à l'angle de la rue Gambetta et de l'avenue Pasteur. Façade donnant sur l'avenue Pasteur.

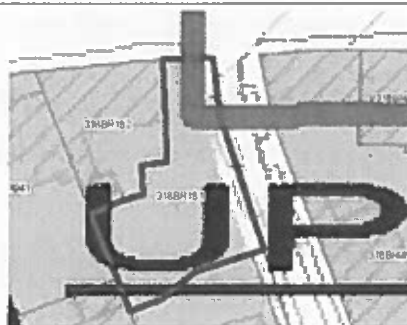
5 - SITUATION JURIDIQUE

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

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU du 16 décembre 2016 devenu opposable aux tiers le 24 février 2017								
Identification du zonage au PLU et le cas échéant du sous-secteur	UP 73- 4L35 UP 73 : Pessac centre-ville zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain 4 : indice de stationnement L 35 : secteur de diversité sociale STL 1 : secteur avec taille minimale de logement								
Servitudes d'utilité publique grevant le bien AC 1	<table border="1"> <tr> <td>Type</td><td>AC1</td></tr> <tr> <td>Libellé</td><td>Orangère (façades et toitures), la demeure et le péristyle - 29 avenue Roger-Charnet</td></tr> <tr> <td>Gestiona</td><td>Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine</td></tr> <tr> <td>Identifiant</td><td>761AC1</td></tr> </table>	Type	AC1	Libellé	Orangère (façades et toitures), la demeure et le péristyle - 29 avenue Roger-Charnet	Gestiona	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine	Identifiant	761AC1
Type	AC1								
Libellé	Orangère (façades et toitures), la demeure et le péristyle - 29 avenue Roger-Charnet								
Gestiona	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine								
Identifiant	761AC1								
Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté)	Oui : ZAC de PESSAC centre								
LC 124 : 31 m ²	secteur de diversité commerciale à protéger								

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du zonage



Règlement places d'arrêt

Zone UP 73

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Les dispositions (EL, retraits, espace en pleine terre et hauteur) relatives aux terrains en second rang sont identiques à celles de la bande A. Dans ce cas les pourcentages s'appliquent à la superficie du terrain en second rang.

Implantation	Bande d'implantation A		1 à m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou du recul autorisé, le cas échéant
	Bande d'implantation B		Profondeur restant
	Implantation différente admise pour les terrains de superficie $\geq 3\,000\text{ m}^2$		
Emprise bâtie (EB)	Bande A		EB non réglementée
	Bande B		EB $\leq 40\%$ superficie de la bande
	Si superficie du terrain $\geq 3\,000\text{ m}^2$		EB $\leq 55\%$ superficie du terrain
	Sur filot délimité par l'avenue Jean Jaurès, les rues Châteaubriand, Louis Laugel, Nelson Mandela et Adrien Duroc		EB $\leq 75\%$
Recul (R)	Bande A		R = 0 m ou adapté à la séquence
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	Bande A	L1 $\geq 6\text{ m}$	L1 $\geq 4\text{ m}$ en cas de façade avec baies
		L2 $\geq 4\text{ m}$	
	Bande B	Si H ₁ $\leq 6\text{ m}$	L1 $\geq 0\text{ m}$ L1 $\geq 4\text{ m}$ en cas de façade avec baies
		Si H ₁ $> 6\text{ m}$	L1 et L2 $\geq 4\text{ m}$
	Si superficie du terrain $\geq 3\,000\text{ m}^2$		L1 $\geq 0\text{ m}$ en tenant compte de l'implantation des constructions sur les terrains contigus L1 $\geq 4\text{ m}$ en cas de façade avec baies L2 $\geq 4\text{ m}$
Espace en pleine terre (EPT)	Bande A		Non réglementé Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre
	Bande B		$\geq 20\%$ superficie de la bande Si la construction comporte un niveau stationnement enterré ou semi-enterré : EPT $\geq 15\%$
	Si superficie du terrain $\geq 3\,000\text{ m}^2$		$\geq 20\%$ superficie du terrain Si la construction comporte un niveau stationnement enterré ou semi-enterré : EPT $\geq 15\%$
	Sur filot délimité par l'avenue Jean Jaurès, les rues Châteaubriand, Louis Laugel, Nelson Mandela et Adrien Duroc		EPT $\geq 15\%$
Hauteur façade (H _f) Hauteur totale (H _t)	Bande A		Gabarit : H _f = 12 m - acroche - voir alinéa sur H _f (A) R = 3-ème maximum La hauteur H _f peut être augmentée de 3 m maximum sur 40 % maximum de l'emprise au sol des constructions.
	Bande B		Gabarit : H _f = 9 m / P = 25 % / H _f = 12 m Terrasses accessibles incardées à moins de 2 m d'une limite séparative
	Si superficie du terrain $\geq 3\,000\text{ m}^2$		Gabarit : H _f = 12 m / Pente 100 % / H _f = 15 m Terrasses accessibles incardées à moins de 2 m d'une limite séparative
	Sur filot délimité par l'avenue Jean Jaurès, les rues Châteaubriand, Louis Laugel, Nelson Mandela et Adrien Duroc		R = 5 maximum

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

non précisées

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue : Par comparaison directe

8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale du bien peut être décomposée comme suit :

Prix unitaire	Superficie	Valeur vénale
500 €	397 m ²	198 500 €

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

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.

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



Sylvie BAUDOIN
Inspecteur des Finances publiques