

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 25 janvier 2019	N° 2019-43

Convocation du 18 janvier 2019

Aujourd'hui vendredi 25 janvier 2019 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 Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Véronique FERREIRA, 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, 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 Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan 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, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, 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:

Mme Claude MELLIER à M. Max GUICHARD
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET
M. Michel DUCHENE à M. Dominique ALCALA
Mme Béatrice DE FRANÇOIS à Mme Josiane ZAMBON
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Didier CAZABONNE
Mme Martine JARDINE à Mme Isabelle BOUDINEAU
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Daniel HICKEL
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Christophe DUPRAT à Mme Dominique IRIART à partir de 12h25
Mme Andréa KISS à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 12h00
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h40
M. Erick AOUIZERATE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h00
M. Nicolas BRUGERE à Mme Virginie CALMELS jusqu'à 10h45
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN jusqu'à 10h35
Mme Nathalie DELATTRE à M. Stéphan DELAUX à partir de 10h30
M. Vincent FELTESSE à M. Arnaud DELLU à partir de 12h20
M. Philippe FRAILE-MARTIN à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 10h45
Mme Magali FRONZES à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h10
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE à partir de 12h00
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h15
M. Bernard LEROUX à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h00
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h25
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 12h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 25 janvier 2019	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2019-43

Bruges - Zone d'aménagement concerté (ZAC) "Les Vergers du Tasta" - Vente d'un terrain d'une superficie de 6 525 m² correspondant à l'îlot B1.1 et développant une surface de plancher de 3 742 m² à la société Vinci Immobilier - Décisions - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En tant qu'opérateur en charge de la réalisation d'un programme immobilier sur l'une des emprises de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Vergers du Tasta » à Bruges, la société Vinci Immobilier a confirmé son intention d'acquérir les terrains d'assiette de l'îlot B1.1 situés au sein de cette zone, d'une superficie de 6 525 m², en vue de la réalisation d'un programme immobilier développant une surface de plancher de 3 742 m² comprenant 48 logements en accession libre. Conformément à la promesse d'achat signée le 27 novembre 2018, cette cession aura lieu pour un prix fixé à 1 122 600 € HT.

L'îlot B1.1 est un terrain à bâtir, non clôturé, situé en zone UP23-4 au Plan local d'urbanisme (PLU), dans le périmètre de la ZAC « Les Vergers du Tasta » à Bruges. L'îlot ne présente aucun confrontant et est bordé par des espaces publics au nord, au sud et à l'est et par des terrains privés à l'ouest.

La composition foncière de l'îlot se répartit comme suit :

Ilot	Parcelle	Superficie
B1.1	AR 257p	6 525 m ²

Le prix de cession a été défini dans le cadre de la consultation qui s'est déroulée au second semestre 2015 et a permis de désigner la société Vinci Immobilier comme opérateur sur cet îlot pour une charge foncière de 300€ HT/m². Près de trois ans ont ensuite été nécessaires à la finalisation du projet jusqu'à l'obtention du permis de construire le 31 juillet 2018. Ce laps de temps – durant lequel les valeurs foncières ont fortement augmenté sur le territoire métropolitain – explique pourquoi l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat s'écarte de la charge foncière retenue.

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 délibération n°2001/303 en date du 23 février 2001, approuvant le dossier de création/réalisation de la Zone d'aménagement concerté,

VU la délibération n°2003/0517 du 11 juillet 2003 par laquelle le Conseil de Communauté a décidé la création d'un budget annexe propre à cette opération,

VU la délibération n°2008/0151 en date du 22 février 2008 modifiant le dossier de ZAC et actualisant le programme des équipements publics et de construction,

VU la délibération n°2011/0009 en date du 21 janvier 2011 modifiant le dossier de ZAC et actualisant le programme des équipements publics et de construction,

VU la délibération n°2014/0075 du 14 février 2014 approuvant le dossier modificatif n°3 et validant le programme des équipements publics,

VU la promesse d'achat signée entre la société Vinci Immobilier et Bordeaux Métropole le 27 novembre 2018.

VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) en date du 7 décembre 2018,

ENTENDU le rapport de présentation

DECIDE

Article 1 : de céder à la société Vinci Immobilier un terrain représentant l'îlot B1.1 de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Vergers du Tasta » à Bruges d'une superficie de 6 525 m² et développant une surface de plancher totale de 3 742 m² sis sur la commune de Bruges,

Article 2 : le montant de la cession de ce terrain de 6 525 m² s'élève à 1 122 600 € HT pour la surface de plancher considérée de 3 742 m²,

Article 3 : d'inscrire le montant de la recette provenant de cette cession au budget annexe 83 article 7015 fonction 020,

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte et tous autres documents afférents à cette cession.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur JAY;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 janvier 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 30 JANVIER 2019	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 30 JANVIER 2019	le Vice-président,
	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
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
208 Rue Fernand Audeguil
33000 BORDEAUX
Bail : drfip33.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 00 13 55

BORDEAUX, le 7 décembre 2018

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Erika MOREAU
Téléphone : 05.56.00.13.53
Responsable du Service :: Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56.00.13.63
Adjoint au responsable du service :: Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.56.00.13.60

Nos réf : 2018-33075V2471

Vos réf. : Affaire suivie par Isabelle DUTRUCH/François LE
GAC

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 : Aménagement des îlots A1, A2 ,B1.1, B1.2, C1 de la ZAC du Tasta

ADRESSE DU BIEN : Avenue du Lac et Bd Jacques Chaban Delmas 33520 BRUGES

VALEUR VÉNALE : 8 293 862 € soit environ 397 €/m² SDP

1 - SERVICE CONSULTANT	: Bordeaux Métropole
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Isabelle DUTRUCH / François LE GAC
2 - Date de consultation	: 10 juillet 2018
Date de réception	: 16 Juillet 2018
Date de constitution du dossier « en état »	: 14 novembre 2018

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

Cession à des aménageurs privés de terrains à bâtir constituant les îlots A1, A2, B1.1, B1.2 et C1 au sein de la ZAC du Tasta en vue de la réalisation d'un programme de construction de logements, bureaux et commerces étant précisé que le programme ne prévoit la réalisation d'aucun logement social.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
BRUGES	Avenue du Lac et boulevard Jacques Chaban-Delmas	AN 114-117-121-193-197 et AT 257	30 548m ²

Situation géographique du bien



B) Consistance actuelle du bien : Terrain à bâtir divisé en îlots

C) Travaux programmés : projet de SDP selon les îlots

OPÉRATEURS PRÉVUS	ÎLOTS	SUPERFICIE TERRAIN	CADASTRE	SDP PRÉVUE	SDP HORS LOGEMENT	ETAT PC	NBRE LOGEMENTS
SCCV Lamothe Montesquieu	A1	9550	AT 257p	3 800,00	0	17Z0073 du 05/06/2018	51
SCCV Lamothe Montesquieu	A2	6220	AT 257p	2 655,45	Dont 109m ² de bureaux	17Z0074 DU 05/06/2018	33
Vinci Immobilier Résidentiel	B1.1	6780	AT 257p, AN114p, 117p, 121p	3 742,66	Dont 165,34m ² de bureaux	18Z1030 du 31/07/2018	48
Groupe Launay aquitaine	B1.2	3028	AT 257p, AN 197	4 213,75	0	17Z0076 du 08/06/2018	57
	C1	4970	AN 193,197	6 466,03	Dont 298,60m ² de restaurant	en instruction	74

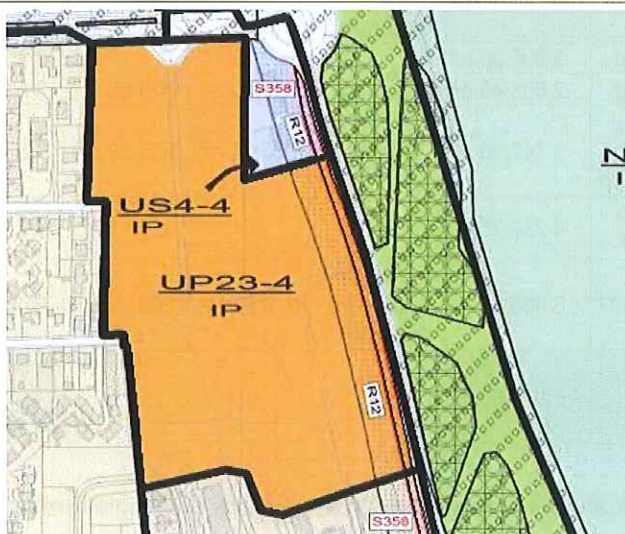
5 - SITUATION JURIDIQUE

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

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU 3.1 du 16 décembre 2016 devenu opposable aux tiers le 24 février 2017
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	UP23-4
Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques)	ZAC du TASTA

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du zonage



Règlement pièces écrites

Zone UP 23

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Emprise bâtie (EB)	EB non réglementée
Recul (R)	R ≥ 0 m R ≥ 12 m le long de l'avenue Chaban Delmas
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	L1 et L2 ≥ 0 m
Espace en pleine terre et/ou espace planté sur dalle	Non réglementé
Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T)	Non réglementée

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

Prix de cession envisagé entre 280 et 300€/m²

projet cession îlots zac du Tasta - Bruges								
îlots	superficie	cadastre	sdp prévue	sdp hors logements	état pc	nombre logements	prix cession /promoteur	valorisation
A1	9550	AT 257(p)	3 800,00	-	17x0073 du 5.06.2018	51	282	1 071 600,00
A2	6220	AT 257(p)	2 655,45	dont 109 m2 de bureaux	17x0074	33	280	743 526,00
B1.1	6780	AT 257(p), AN114(p), 117 (p), 121 (p)	3 742,66	dont 165,34 m2 de bureaux	en instruction	48	300	1 122 798,00
B1.2	3028	AT 257, AN 197	4 213,75	-	17x0076 du 8.06.2018	57	295	1 243 056,25
C1	4970	AN 193, 197	6 466,03	dont 298,60 m2 de restaurant	en instruction	74	300	1 939 809,00

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue :

Par comparaison directe avec des charges foncières de programmes de construction de logements libres sur la commune de Bruges et de programmes de construction de commerces et bureaux sur Bordeaux Métropole

Îlots	Cadastre	SDP prévue	Nature SDP hors logement	SDP hors logement	Prix SDP hors logement	SDP logement	Prix SDP logement	Valorisation
A1	AT 257p	3 800,00 m ²				3 800,00 m ²	400 €	1 520 000 €
A2	AT 257p	2 655,45 m ²	bureaux	109,00 m ²	300,00 m ²	2 546,45 m ²	400 €	1 051 280 €
B1.1	AT 257p, AN114p, 117p, 121p	3 742,66 m ²	bureaux	165,34 m ²	300,00 m ²	3 577,32 m ²	400 €	1 480 530 €
B1.2	AT 257p, AN 197	4 213,75 m ²				4 213,75 m ²	400 €	1 685 500 €
C1	AN 193, 197	6 466,03 m ²	commerce à usage de restaurant	298,60 m ²	300,00 m ²	6 167,43 m ²	400 €	2 556 552 €
SDP totale		20 877,89 m²				Prix unitaire moyen/m² SDP	397 €	8 293 862 €

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

Marge d'appréciation : 10 %

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

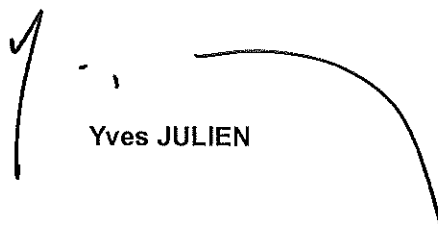
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions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

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Néant

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,
Le Directeur du Pôle Gestion Publique**



Yves JULIEN

