



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 22 mars 2019

N° 2019-145

Convocation du 15 mars 2019

Aujourd'hui vendredi 22 mars 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, 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 Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, 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. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, 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, Mme Emmanuelle CUNY, 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. Jean-Claude FEUGAS, 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. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHaire, 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 Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOYE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Dominique ALCALA à M. Max COLES
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Cécile BARRIERE
M. Marik FETOUEH à Mme Laetitia JARTY-ROY
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
M. Thierry MILLET à Mme Gladys THIEBAULT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Kévin SUBRENAT à M. Alain TURBY à partir de 12h10
Mme Brigitte COLLET à Mme Anne BREZILLON à partir de 10h25
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Dominique HICKEL à partir de 10h35
M. Philippe FRAILE-MARTIN à M. Marc LAFOSSE à partir de 10h25 et jusqu'à 12h30
Mme Magali FRONZES à Mme Dominique IRIART à partir de 12h15
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h25
Mme Christine PEYRE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h25
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE jusqu'à 10h30
M. Alain SYLVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOYE à partir de 11h40

EXCUSE(S) :

Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 22 mars 2019 Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	Délibération N° 2019-145
---	--	---

Bassens - Jean-Prévôt - Cession foncière à Demathieu Bard Immobilier - Décision - Autorisation

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Situation et enjeux

Bordeaux Métropole a acquis en 2010 l'ensemble foncier Jean-Prévôt situé rues Fenelon et Lafayette et cadastrées section AD, n° 14, 16, 27, 668, 840, 841, 842, 844, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 856, 857, 861, 1493, 1728, 1730, 1882, 1956, 1957, 1958 et 1960, représentant une superficie totale de 65 454 m². Cette acquisition avait pour but d'éviter d'une part les opérations au coup par coup et d'autre part de proposer un projet urbain d'ensemble mixant un parc d'activités économiques et une opération d'habitat à l'accroche avec les quartiers résidentiels à proximité.

Le secteur Jean Prévôt constitue une pièce essentielle dans le changement d'image des quartiers nord de la commune de Bassens et s'avère être une opportunité évidente tant dans la stratégie de confortement et de diversification du tissu économique local en lien avec la zone industrialo-portuaire de Bassens, que dans l'articulation à créer autour de nouvelles urbanités avec le quartier Prévert / Le Moura. A ce titre, il s'inscrit dans la dynamique de projet du « quartier de l'Avenir » (une partie du secteur Prévôt est zonée en quartier prioritaire) et participera directement au développement économique et à la création d'emplois de proximité. En effet, il est prévu à terme la création directe de près de 400 emplois.

Situé au nord de la commune de Bassens, à environ 1,5 km du centre bourg, le secteur Jean Prévôt accueille dans sa partie nord un manoir dit « Château-Grillon », désaffecté, inscrit à l'inventaire général du patrimoine.

Un vaste terrain nu, évoluant actuellement en prairie enherbée, caractérise le restant du site. Le secteur jouit d'une situation idéalement positionnée à l'articulation entre tissu d'habitation et tissu industriel. Pourtant, ce site, enserré entre les voies ferroviaires à l'ouest, et l'arrière d'un tissu pavillonnaire lâche à l'est, demeure confidentiel.

Le site de projet comprend également une emprise foncière de 31 m², du domaine public métropolitain mais non affectée à l'usage direct du public, ni même affectée à un service public et qui ne présente pas d'intérêt pour la circulation publique et générale car elle est incluse dans l'enceinte du parc du Château Grillon.

Il peut être donc procédé au déclassement de cette emprise de 31 m², dans le but de mise sur le marché immobilier, aux fins d'aliénation, afin de pouvoir l'intégrer à la cession.

Un projet exemplaire : un parc d'activité urbain à vocation mixte

Le secteur Jean Prévôt est fortement contraint dans son aménagement par la présence du périmètre du plan de prévention des risques technologiques prescrit (SIMOREP-MICHELIN) rendant inconstructible une partie des terrains au nord, par la présence du grand capricorne protégé, par le périmètre de protection des monuments historiques (Château Morin) sur une partie des terrains au nord, par les nuisances sonores liées à la présence de la voie ferrée Bordeaux- Paris et à la torchère des usines Michelin, deux lignes haute tension, la présence de Zones Humides, par la présence de pollution au sud du site, par le traitement des franges (habitations des riverains), par l'enclavement du site (situé à l'arrière des franges d'habitations individuelles existantes).

De la somme de ces contraintes est né le projet de parc d'activités urbain et mixte. Il est traduit dans un règlement spécifique du Plan local de l'urbanisme (PLU) et identifié dans le rapport de présentation comme l'un des deux « seuls sites projets urbains responsables » de la Métropole. Le règlement identifie cinq secteurs constructibles en précisant leur vocation et leur hauteur. Les zones humides conservées et les zones humides recréées sont inconstructibles. Ce règlement très prescriptif se veut le garant de la maîtrise à terme du projet d'ensemble qualité environnementale et paysagère.

La consultation d'opérateurs

Bordeaux Métropole et la ville de Bassens ont lancé le 25 novembre 2016 une consultation d'opérateurs visant à désigner un aménageur et son équipe de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'un parc d'activités urbain, mixant locaux d'activités, commerces et logements. A l'issue de cette consultation d'opérateurs, Demathieu Bard immobilier a été déclaré lauréat le 8 septembre 2017 en vue de la réalisation d'un programme dédié essentiellement aux Toutes petites entreprises et aux Petites et moyennes entreprises (TPE-PME) et artisans pour 9 800 m² environ de Surface de plancher (SDP), ainsi que de 4 900 m² environ de SDP de logements libres et 970 m² de SDP de commerces et services.

L'offre de Demathieu Bard immobilier a été jugée la plus sérieuse à plusieurs égards :

- l'opérateur s'est présenté au sein d'une équipe constituée qui intégrait sa maîtrise d'œuvre rassemblant MOON SAFARI (conception architecturale de tous les programmes et cohérence d'ensemble) et ALTO STEP (conception et études d'aménagement, Voirie et réseaux divers (VRD) et paysage), le groupement de maîtrise d'œuvre ayant une mission complète,
- le projet est conforme aux objectifs réglementaires du PLU et immédiatement opérationnel,
- l'offre s'appuie sur une étude marché conduite par Cushman and Wakefield qui est venue préciser les attentes du secteur pour les locaux d'activité : à savoir une demande très importante sur les petites et moyennes surfaces, en location et à la vente, offre quasi inexistante sur le marché,
- l'opérateur s'engage à acheter la totalité du bien dans la cadre d'une vente unique,
- l'opérateur a pris la mesure de la gestion des zones humides et de l'obligation de mettre en œuvre un plan de gestion et d'en assurer le suivi sur le long terme.

Le prix de cession

Le cumul des contraintes environnementales et la nature même du programme pénalisent la viabilité économique du projet ; c'est pourquoi le choix a été fait de ne pas fixer de prix de cession dans la consultation. Ainsi, le prix de cession du foncier a fait l'objet d'une négociation avec chaque équipe d'opérateurs engagée dans la consultation, sur la base de l'analyse de leur rétro-bilan promoteur.

Pour rappel, Bordeaux Métropole a fait l'acquisition en 2010 du bien pour un montant de 1 543 981€. L'estimation de la Direction de l'immobilier de l'état (DIE) était alors basée sur une valorisation de l'entièreté du site que permettait le PLU d'alors, sans connaissance de la portée des contraintes environnementales citées plus haut et le manoir dit « Château Grillon » était estimé à 445 000€.

En 2012 la Communauté urbaine de Bordeaux a fait réaliser un diagnostic de l'état du cadre bâti du château et à l'exception de la toiture en ardoise de la tour carrée, les couvertures et zingueries devaient déjà à l'époque être reprises entièrement car de très nombreuses infiltrations dégradaient l'édifice, à l'intérieur comme à l'extérieur. Les travaux d'entretien, pour ce seul poste, étaient alors estimés sommairement à 200 000€.

Aujourd'hui l'édifice a fait l'objet de mesures de sécurisation et de mise hors d'eau a minima, mais nécessitera de lourds investissements pour l'acquéreur afin de le réhabiliter et intégrer les programmes de commerces et services de proximité qu'il doit accueillir.

L'avis sur la valeur vénale est de 2 455 000€. Si elle intègre la limitation des surfaces constructibles inscrites dans le règlement spécifique du PLU, elle ne distingue pas les différentes destinations de chaque îlot. Ainsi, l'avis est basé sur une estimation de 100 € du m² constructible pour l'ensemble des îlots. Or, s'agissant majoritairement de locaux d'activités, la valorisation des 10 660 m² de lots à bâtir pour les TPE-PME est estimée à 58 € du m². D'autre part, l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) valorise toujours à hauteur de 450 000 € le château qui s'est largement dégradé depuis son acquisition. Au final, l'offre financière de Demathieu Bard immobilier pour l'ensemble du site est de 900 000€.

Perspectives de réalisation

En termes de calendrier, le premier permis d'aménager sera déposé au premier trimestre 2019 pour un démarrage des travaux au premier trimestre 2020 et une livraison fin 2021 ; de ce fait l'opérateur souhaite se rendre propriétaire du foncier fin 2019. L'objectif est de réaliser la cour d'activité au sud du site pour environ 5 700 m² d'emprise au sol, la réhabilitation du Château Grillon, 44 logements collectifs et 19 individuels.

En phase 2, le démarrage des travaux est prévu pour le premier trimestre 2021 et une livraison fin 2022.

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 les articles L 5211-37 et L 2241-1,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L3211-14,

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n° 2017-33032V029, en date du 09 octobre 2018,

VU la décision du jury du 8 septembre 2017,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE pour permettre la réalisation d'un programme mixte de locaux d'activité et de logements représentant 14 700 m² environ de Surface de plancher (SDP), il est nécessaire d'organiser la cession d'un ensemble de foncier de 68 085 m² environ constitué des parcelles sises à Bassens (code Insee 032), rues Fénelon et Lafayette et cadastrées section AD n°14, 16, 27, 668, 840, 841, 842, 844, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 856, 857, 861, 1493, 1728, 1730, 1882, 1956, 1957, 1958, 1960 ainsi que la parcelle de 31 m², située entre la rue Lafayette et la parcelle AD849, à la société Demathieu Bard Immobilier,

DECIDE

Article 1 : d'autoriser le déclassement d'une emprise foncière de 31 m², située entre la rue Lafayette et la parcelle privée cadastrée 032AD849, comme figuré sur le plan ci-joint,

Article 2 : d'autoriser la cession à la société dénommée « DEMATHIEU & BARD IMMOBILIER », société par action simplifiée, au capital de 30.000.000,00 Euros, dont le siège est situé à MONTIGNY-LES-METZ (57950), 17, rue Vénizélos, identifiée sous le numéro SIREN 353 708 746 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ (57000), avec faculté de substituer, des parcelles, sises à Bassens (code Insee 032), rues Fénelon et Lafayette et cadastrées section AD n°14, 16, 27, 668, 840, 841, 842, 844, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 856, 857, 861, 1493, 1728, 1730, 1882, 1956, 1957, 1958, 1960 ainsi que la parcelle de 31 m², située entre la rue Lafayette et la parcelle AD849 et déclassée au titre de l'article 1 de la présente délibération, représentant une superficie totale de 68 085 m², moyennant le prix de 900 000 euros HT, TVA en sus selon le taux en vigueur,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte authentique et tous les autres documents afférents à cette transaction,

Article 4 : de percevoir la recette correspondante au budget principal de l'exercice en cours au chapitre 77, compte 775, fonction 515 du budget principal de l'exercice en cours.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 22 mars 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 26 MARS 2019	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 26 MARS 2019	Monsieur Jacques MANGON