

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 21 mai 2021</b>	<b>N° 2021-190</b>

Convocation du 12 mai 2021

Aujourd'hui vendredi 21 mai 2021 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Bernard-Louis BLANC, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

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

Mme Claudine BICHET à Mme Fannie LE BOULANGER  
Mme Céline PAPIN à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET  
M. Nicolas FLORIAN à M. Emmanuel SALLABERRY  
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAS  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT

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

M. Pierre HURMIC à M. Olivier CAZAUX de 14h30 à 15h50 et à partir de 16h45  
Mme Christine BOST à Mme Andréa KISS de 13h15 à 16h  
Mme Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANCOIS de 14h30 à 15h30  
M. Bernard Louis BLANC à Mme Brigitte BLOCH à partir de 13h28  
M. Jean-François EGRON à M. Alexandre RUBIO de 12h à 14h30  
Mme Delphine JAMET à Mme Harmonie LECERF de 10h30 à 11h40 et de 14h30 à 15h  
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 16h10  
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à partir de 16h45  
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Béatrice SABOURET à partir de 13h15  
MM. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 16h  
Mme Christine BONNEFOY à M. Fabrice MORETTI à partir de 15h25  
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI jusqu'à 10h30  
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Eva MILLIER de 10h30 à 14h30  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 15h55  
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE à partir de 14h30  
Mme Eve DEMANGE à M. Patrick PAPADATO à partir de 12h15  
M. Christophe DUPRAT à M. Jérôme PEScina à partir de 17h10  
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean-Marie TROUCHE de 14h30 à 16h24  
M. Stéphane GOMOT à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 16h  
M. Laurent GUILLEMIN à M. Stéphane GOMOT de 11h45 à 15h50  
M. Michel LABARDIN à M. Franck RAYNAL à partir de 16h56  
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Fabienne DUMAS de 13h à 14h30  
Mme Zeineb LOUNICI à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 10h30  
M. Jacques MANGON à Mme Christine BONNEFOY de 11h40 à 14h30  
M. Jacques MANGON à Mme Béatrice SABOURET à partir de 17h16  
M. Guillaume MARI à Mme Nadia SAADI à partir de 12h20  
M. Thierry MILLET à Mme Karine ROUX-LABAT de 12h55 à 14h30  
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Simone BONORON à partir de 16h15  
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY à partir de 13h15

M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 13h15  
M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY à partir  
de 13h15  
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Stéphanie ANFRAY à  
partir de 16h05  
M. Thierry TRIJOLET à M. Alain ANZIANI jusqu'à 10h et à  
partir de 16h

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

Mme Fabienne HELBIG à partir de 16h50

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 21 mai 2021</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale des Territoires  <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest</b>	<b>N° 2021-190</b>

---

**Le Haillan - Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Cœur de Ville » - Cession de parcelles à la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole -  
Décision- Autorisation**

---

Madame Véronique FERREIRA présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**Cadre juridique d'intervention**

Par délibération n° 2017/664 du 27 octobre 2017 le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le bilan de la concertation relative au projet de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Cœur de Ville »,
- le dossier de création de la ZAC « Cœur de Ville »,
- le programme prévisionnel de construction de la zone.

Par délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le dossier de réalisation de la ZAC « Cœur de Ville »

Par délibération n° 2018/263 du 27 avril 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le programme des équipements publics,
- le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab),
- la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC,
- le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement.

Par délibération n° 2019/723 du 29 novembre 2019, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2018,
- l'avenant n° 1 au traité de concession.

Par délibération n° 2020/335 du 23 octobre 2020, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2019.

Le traité de concession « Le Haillan-ZAC Cœur de Ville » a été notifié à l'aménageur le 14 août 2018 pour une durée de 10 ans.

## Objet de la délibération

Pour rappel :

La ZAC est localisée à l'entrée Sud du centre-ville de la commune du Haillan. Elle est située sur un ensemble foncier de 4,3 hectares et est délimitée :

- à l'Ouest par l'avenue Pasteur,
- à l'Est par la rue de Los Héros,
- au Nord par la place François Mitterrand,
- au Sud par des parcelles de logements collectifs.

Le site de la ZAC est un secteur stratégique par son positionnement : au cœur de Ville, à proximité de nombreux services et équipements ainsi que de commerces, sa mutabilité et sa proximité avec les transports, dont l'arrivée du Bus à haut niveau de service (BHNS) qui desservira directement le site avec un arrêt sur la place François Mitterrand.

Le programme de construction prévoit la réalisation de 500 logements soit environ 32 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 000 m<sup>2</sup> d'activités, commerces ou bureaux. La programmation logements, s'inscrivant dans le programme « Habiter, s'épanouir // 50 000 logements accessibles par nature », prévoit une offre de logements diversifiés et accessibles répartie ainsi en 35% de logements en locatif social, 25 % en accession sociale et abordable et 40 % en accession libre.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte sur la création d'espaces publics permettant d'ouvrir le quartier (voie nouvelle, dorsale plantée, venelles). Il est aussi prévu une participation de la ZAC pour des places en crèche et pour l'enfouissement des réseaux (éclairage, télécommunication et basse tension) sur la rue de Los Héros.

Bordeaux Métropole a confié la conduite opérationnelle du projet à la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La FAB) dans le cadre d'une délibération en date du 27 avril 2018 autorisant la signature d'un traité de concession par la réalisation de l'opération ZAC Cœur de Ville au Haillan.

Cession des terrains de Bordeaux Métropole de l'ilot 7

Le périmètre de l'opération ZAC « Cœur de Ville » est découpé en 9 ilots, 5 ilots ont vocation à être maîtrisés par l'aménageur, et 4 ilots dits conventionnés, sont à acquérir directement par les opérateurs.

L'ilot 7 est le 1<sup>er</sup> ilot opérationnel de l'opération « Cœur de Ville ». Il est situé rue de Los Héros, à proximité immédiate du collège Émile Zola et du parc de Bel Air.

Il a vocation à accueillir une résidence intergénérationnelle à dominante sénior, prévoyant environ 80 logements, et l'emplacement d'une maison d'assistantes maternelles, dont la livraison est prévue début 2024.

Il est sous maîtrise publique, constitué de 5 parcelles, dont une est propriété de l'aménageur. Bordeaux Métropole est propriétaire des quatre autres parcelles nécessaires à la réalisation de l'ilot (200AP65, 3473m<sup>2</sup> - 20AP69, 91m<sup>2</sup> - 200AP70, 956m<sup>2</sup> - 200AP225, 1226m<sup>2</sup>), pour une superficie totale de 5746 m<sup>2</sup>. Concernant les parcelles AP65 et AP225, seules des emprises partielles seront nécessaires à la réalisation de l'ilot, les surfaces restantes seront nécessaires aux futurs ilots 5 et 6, également sous maîtrise publique.

Conformément au traité de concession, notamment son bilan prévisionnel, à la délibération du 27 avril 2018 validant les termes de ce contrat, et le Compte rendu financier d'activités de 2019, la cession de ces parcelles au profit de La Fab interviendra au prix de 1 972 574 € HT, TVA en sus conformément au taux en vigueur et selon le régime applicable au jour de la réitération de l'acte authentique, étant précisé que la Direction de l'Immobilier de l'Etat, consultée le 20 octobre 2020, a évalué ces biens à 1 999 020 € en date du 11 janvier 2021.

Par conséquent, une convention de cession des immeubles entre la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole et Bordeaux Métropole est en cours de rédaction, portant sur l'acquisition totale des parcelles AP 65 – AP 69 – AP 70 – AP 225, décomposée comme suit :

- AP 65 : 1 175 000 €,

- AP 69 – AP 70 : 425 574€,
  - AP 225 : 372 000 €,
- Pour un total de 1 972 574€ 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** le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 1523-2 et L5217-2,

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L 3211-14,

**VU** la délibération n° n° 2017/664 du 27 octobre 2017, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté dite ZAC "Cœur de Ville" au Haillan,

**VU** la délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville,

**VU** la délibération n° 2018/263 du 27 avril 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le programme des équipements publics, le traité de concession confiant la conduite de l'opération à la Fab, la délégation de l'exercice du droit de préemption à la Fab dans le périmètre de la ZAC et le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement,

**VU** les avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), du 11 janvier 2020 (avis n°2020-33200V2351, n°2020-33200V2352 et n°2020-33200V2353)

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** qu'il convient de céder à la Fabrique de Bordeaux Métropole, concessionnaire de l'opération ZAC « Cœur de Ville », un ensemble de terrains nus et bâtis d'une superficie totale de 5746 m<sup>2</sup> (cadastrés section AP n° 65, 69, 70, 225), situés sur le territoire de la commune du Haillan, dans le périmètre de l'opération ZAC « Cœur de Ville », afin de lui permettre la mise en œuvre opérationnelle de l'ilot 7 du projet,

### **DECIDE**

#### **Article 1 :**

d'autoriser la cession à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole de quatre parcelles ci-dessous désignées, sises 12 rue de Los Heros, 16 rue Los Heros et 3 allée Voltaire :

- parcelle AP 65, terrain bâti,
- parcelle AP 69, terrain nu, Parcelle AP 70, terrain bâti et occupé par le biais d'une convention d'occupation temporaire,
- parcelle AP 225, terrain bâti et occupé par le biais d'une convention d'occupation temporaire,

moyennant le prix de 1 972 574 €, TVA en sus conformément au taux en vigueur et selon le

régime applicable au jour de la réitération de l'acte authentique.

**Article 2 :**

d'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte et tous autres documents afférents à cette transaction,

**Article 3 :**

d'imputer la recette correspondant au budget de l'exercice en cours (Ch 77 — Compte 775 — fonction 515).

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

Abstention : Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 21 mai 2021

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>31 MAI 2021</b>	Pour expédition conforme,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>31 MAI 2021</b>	la Vice-présidente,
	Madame Véronique FERREIRA