

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 23 septembre 2021</b>	<b>N° 2021-444</b>

Convocation du 16 septembre 2021

Aujourd'hui jeudi 23 septembre 2021 à 15h00 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. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, 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 Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, 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. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Bastien RIVIERES, 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, Mme Agnès VERSEPUY.

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

M. Bernard-Louis BLANC à Mme Claudine BICHET  
M. Baptiste MAURIN à M. Sébastien SAINT-PASTEUR  
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Claudine BICHET  
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Béatrice SABOURET  
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI  
M. Fabien ROBERT à M. Max COLES

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

M. Pierre HURMIC à M. Stéphane PFEIFFER de 14h50 à 15h15 le 24 septembre  
Mme Christine BOST à Mme Andréa KISS à partir de 17h45 le 23 septembre  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU à partir de 14h30 le 24 septembre  
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 19h40 le 23 septembre  
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à Mme Andréa KISS à partir de 12h00 le 24 septembre  
Mme Céline PAPIN à Mme Nadia SAADI à partir de 16h35 le 23/09  
M. Patrick PAPADATO à Mme Brigitte BLOCH à partir de 17h50 le 23 septembre  
M. Patrick PAPADATO à Mme Brigitte BLOCH à partir de 12h00 le 24 septembre  
M. Stéphane PFEIFFER à M. Stéphane GOMOT le 23 septembre  
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Nadia SAADI à partir de 18h15 le 23 septembre  
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Brigitte BLOCH à partir de 14h30 le 24 septembre  
Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Myriam BRET le 23 septembre  
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 18h00 le 23 septembre  
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE le 23 septembre  
Mme Christine BONNEFOY à M. Fabrice MORETTI à partir de 18h00 le 23 septembre  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h45 le 24 septembre  
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 10h35 le 24 septembre  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 16h30 le 23 septembre  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Amandine BETES à partir de 15h15 le 24 septembre  
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI le 23 septembre  
M. Alain CAZABONNE à M. Patrick BOBET à partir de 16h50 le 23 septembre  
M. Alain CAZABONNE à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 12h10 le 24 septembre  
M. Thomas CAZENAVE à M. Stéphane MARI à partir de 17h50 le 23 septembre  
Mme Camille CHOPLIN à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE le 23 septembre  
Mme Laure CURVALE à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH jusqu'à 15h00 le 24 septembre  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET le 23 septembre  
Mme Eve DEMANGE à Mme Laure CURVALE à partir de 17h20 le 23 septembre  
Mme Eve DEMANGE à Mme Fannie LE BOULANGER jusqu'à 11h50 le 24 septembre  
M. Christophe DUPRAT à M. Patrick BOBET le 24 septembre  
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS à partir de 18h20 le 23 septembre  
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 19h40 le 23 septembre  
M. Nicolas FLORIAN à M. Dominique ALCALA le 24 septembre  
Mme Françoise FREMY à M. Bruno FARENIAUX à partir de 14h30 le 24 septembre  
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Frédéric GIRO le 23 septembre  
M. Maxime GHESQUIERE à M. Didier CUGY à partir de 18h30 le 23 septembre  
M. Maxime GHESQUIERE à M. Didier CUGY à partir de 15h35 le 24 septembre

M. Stéphane GOMOT à M. Stéphane PFEIFFER le 24 septembre  
M. Laurent GUILLEMIN à M. Alain GARNIER à partir de 18h50 le 23 septembre  
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY de 17h25 le 23 septembre à 13h00 le 24 septembre  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Anne LEPINE à partir de 19h10 le 23 septembre  
Mme Harmonie LECERF à Mme Anne LEPINE à partir de 14h30 le 24 septembre  
M. Jacques MANGON à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 19h40 le 23 septembre  
M. Jacques MANGON à M. Michel LABARDIN de 13h15 à 15h20 le 24 septembre  
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE le 23 septembre  
Mme Eva MILLIER à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 18h00 le 23 septembre  
Mme Eva MILLIER à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 12h45 le 24 septembre  
M. Jérôme PEScina à M. Christophe DUPRAT à partir de 17h20 le 23 septembre  
M. Jérôme PEScina à M. Dominique ALCALA à partir de 14h30 le 24 septembre  
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick PUJOL à partir de 19h20 le 23 septembre et jusqu'à 14h00 le 24 septembre  
M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 14h30 le 24 septembre  
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 12h45 le 24 septembre  
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 18h00 le 23 septembre  
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 15h00 le 24 septembre  
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE le 23 septembre  
Mme Nadia SAADI à M. Olivier CAZAUX jusqu'à 14h30 le 24 septembre  
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Kévin SUBRENAT à partir de 17h20 le 23 septembre  
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Max COLES à partir de 10h30 le 24 septembre  
M. Kévin SUBRENAT à M. Dominique ALCALA jusqu'à 16h15 le 23 septembre  
M. Kévin SUBRENAT à M. Dominique ALCALA jusqu'à 12h30 le 24 septembre  
M. Thierry TRIJOLET à Mme Nathalie LACUEY à partir de 16h30 le 23 septembre  
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Fabienne DUMAS le 24 septembre

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

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 23 septembre 2021</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction du foncier</b>	<b>N° 2021-444</b>

---

**Pessac - Programme "Habiter, S'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature" -  
Secteur Haut Lévêque - Ilot Chanoine-Lillet - Cession de parcelles à la Société Véalis  
- Decision - Autorisation**

---

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Sur le territoire de la commune de Pessac, Bordeaux Métropole est propriétaire d'un terrain d'environ 6820 m<sup>2</sup> représentant l'ilot opérationnel Chanoine Lilet, secteur Haut Léveque.

Dans le cadre de la démarche métropolitaine "Habiter S'épanouir", la mise en œuvre de l'aménagement du secteur a été confiée par BORDEAUX METROPOLE à la Société Publique Locale (SPL) LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE, en partenariat avec la ville de Pessac.

L'idée directrice de cette démarche est d'accompagner l'effet d'attraction autour des extensions et nouvelles lignes de transports publics programmées par Bordeaux Métropole, pour transformer les territoires qui sont desservis en y développant des projets de logements qualitatifs, accessibles économiquement et susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain dans un souci de cohérence de l'investissement public. Le site de projet Haut-Lévêque a vocation à s'inscrire dans cette dynamique résidentielle.

A cet effet, une consultation a été lancée en mars 2018 auprès d'opérateurs associés à une équipe de concepteurs en vue d'édifier sur ce terrain une opération mixte de logements, services et commerces. A l'issue de la sélection effectuée par un jury ayant réuni des élus de Bordeaux Métropole et de la Ville de Pessac, l'opérateur Véalis Développement a été retenu en février 2019 en association avec les architectes des agences MORE et POGGI, paysagiste Atelier Roberta.

En suivant, sont prévues les signatures de deux Promesses unilatérales d'achat portant sur l'acquisition d'un terrain d'une superficie d'environ 6820 m<sup>2</sup>, composé d'une partie des parcelles cadastrées EP 5, EP 14 et KI 187 ainsi que d'emprises de domaine public ayant fait l'objet de procédures de déclassement antérieures.

Comme cela vient d'être décidé précédemment au cours de cette même séance du conseil, l'emprise d'une superficie de 30 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section EP n° 5 a été déclassée, conformément à l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite loi SAPIN II) et aux articles 9 et 10 de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017.

Or cette emprise étant impactée par la présence d'ouvrages actifs ne pouvant être

désaffectés avant la cession, sauf à faire cesser la continuité du service public, il convient de procéder à la vente et ce sans désaffectation préalable. Cette possibilité est prévue par l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, à savoir déclassement par anticipation et vente sous condition résolutoire de l'absence de désaffectation ultérieure.

Il convient de préciser que lesdites promesses actaient la proposition suivante faite par l'opérateur VEALIS :

Engagement à réaliser un programme composé d'environ 70 logements (*57 % en accession libre – 8 % en accession abordable – 35 % en logement locatif social*) ainsi que la réalisation d'un programme d'activités et de commerces pour une surface de plancher de 2700 m<sup>2</sup> environ.

La vente fera donc l'objet de deux actes distincts, l'un portant sur la parcelle d'emprise du transformateur d'une superficie de 30 m<sup>2</sup> environ, le second portant sur l'emprise hors transformateur d'une superficie de 6 790 m<sup>2</sup> environ.

Précision ici faite que la vente de la parcelle d'emprise supportant le transformateur est consentie sous condition résolutoire d'absence de désaffectation de l'emprise accueillant le poste de transformation électrique et ce, conformément aux termes de l'ordonnance du 19 avril 2017 précitée.

Il doit être également précisé qu'au regard de l'étude d'impact pluriannuelle jointe, les frais, charges et indemnités que l'acquéreur pourra être amené à demander à titre de paiement à Bordeaux Métropole, au titre des sommes effectivement avancées et payées par lui dans le cadre de sa programmation, en cas d'absence de désaffectation au terme convenu, s'élèvent à 269 000 € HT, augmenté de la restitution du prix de vente pour un montant de 13 830 € HT.

Le prix de vente global prévu à hauteur de 3 145 720 € HT (TROIS MILLIONS CENT QUARANTE-CINQ MILLE SEPT-CENT VINGT EUROS), TVA en sus au taux réglementaire applicable au jour de la réitération de l'acte notarié, montant qui n'est pas inférieur à l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) en date du 5 mars 2020, actualisé le 22 mars 2021. Ledit prix sera ventilé à hauteur de 13 830 € HT pour la parcelle supportant le transformateur et à hauteur de 3 131 890 € HT pour la parcelle hors transformateur.

Précision ici faite, que l'acte de vente du transformateur comportera également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Ledit acte de vente devra également, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision pour risque, inscrite au budget de la personne publique.

**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 loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, dite loi « SAPIN II », dans son article 35,

**VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-10 et le IVème alinéa de l'article L. 2224-31,

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L. 2111-1, L. 2111-2, L. 2141-2 et L. 3112-4,

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L. 2122-4,

**VU** le Code de l'urbanisme, articles L. 126.1 et L. 318.3,  
**VU** le Code général des collectivités territoriales (CGCT) et notamment l'article L-5211-37,  
**VU** l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) n°2020-33318V0112 du 5 mars 2020, actualisé le 22 mars 2021  
**VU** l'étude d'impact pluriannuelle établi au visa du projet de la société Véalis Développement  
**VU** l'arrêté de déclassement n°2019BM0665 du 18 avril 2019  
**VU** l'arrêté de déclassement n°2020BM0551 du 10 juin 2020

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** l'opération de construction proposée par le promoteur Véalis Développement s'inscrit dans la démarche métropolitaine susmentionnée et, qu'à ce titre il convient de céder d'ores et déjà à VEALIS, tout en assurant la continuité du service public exploité sur les biens cédés, et ce, sous condition résolutoire en cas d'absence de désaffectation dans les délais réglementaires, conformément aux stipulations de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques,

### **DECIDE**

**Article 1 :** d'autoriser la cession à l'opérateur Véalis Développement société à responsabilité limitée au capital de 210 000 €, dont le siège est situé sur la commune du Bouscat, 261 avenue de la Libération Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 445204712, avec faculté de substitution, un terrain d'une superficie d'environ 6 790 m<sup>2</sup>, situé avenue du Haut-Lévêque, avenue de Magellan et rue du Chanoine Lillet, à détacher des parcelles cadastrées section EP n° 5, 14 et section KI n° 187 et d'emprises déclassées de domaine public sises sur la commune de Pessac. Cette cession sera faite moyennant le prix hors taxe de 3 131 890 €, TVA en sus au taux réglementaire applicable au jour de la réitération de l'acte notarié

**Article 2 :** d'autoriser la cession à l'opérateur Véalis Développement, société à responsabilité limitée au capital de 210 000 €, dont le siège est situé sur la commune du Bouscat, 261 avenue de la Libération Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 445204712, avec faculté de substitution, un terrain d'une superficie d'environ 30 m<sup>2</sup>, situé avenue du Haut-Lévêque, avenue de Magellan et rue du Chanoine Lilet, à détacher de la parcelle cadastrée section EP n° 5. Cette cession sera faite moyennant le prix hors taxe de 13 830 € HT €, TVA en sus au taux réglementaire applicable au jour de la réitération de l'acte notarié, laquelle cession sera consentie sous condition résolutoire d'absence de désaffectation du bien au plus tard dans un délai de 6 ans pour les nécessités du service public et des usagers.

L'acte de vente devra reprendre les stipulations impératives de l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, visées dans la présente délibération.

La résolution de la vente emportera de plein droit restitution à la Métropole de l'emprise à charge pour elle de rembourser à l'acquéreur la somme de 13 830 € HT, TVA en sus au taux réglementaire applicable au jour de la réitération de l'acte notarié, correspondant au prix de vente versé et les frais, charges et indemnités que l'acquéreur pourra être amené à demander à titre de paiement à Bordeaux Métropole, au titre des sommes effectivement avancées et payées par lui dans le cadre de sa programmation, dans la limite de 269 000 € HT

**Article 3 :** D'approuver l'engagement de désaffectation, les travaux, ainsi que l'étude d'impact pluriannuelle figurant dans le rapport de présentation.

**Article 4 :** d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des actes et documents afférents à cette transaction,

**Article 5 :** d'imputer la recette correspondante au budget principal de l'exercice en cours (Chapitre 77- compte 775 – fonction 515)

**Article 6** : d'affecter les dépenses prévisionnelles prévues à l'article 1, en cas de résolution de la vente, en l'inscrivant au chapitre 68, compte 6815, fonction 01 du budget de l'exercice en cours et de reporter lesdites sommes sur le budget ultérieur.

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 23 septembre 2021

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>29 SEPTEMBRE 2021</b>	Pour expédition conforme,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>29 SEPTEMBRE 2021</b>	la Vice-présidente,
	Madame Christine BOST