BORDEAUX MÉTROPOLE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**	***Délibération***
	Séance publique du 25 novembre 2021	***N° 2021-595***

Convocation du 18 novembre 2021
Aujourd'hui jeudi 25 novembre 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, 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, 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. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, 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 GASPAR, 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. Gwénaël 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, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON
M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY
Mme Stephanie ANFRAY à M. Bruno FARENIAUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie JUQUIN
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Pascale BRU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET de 14h30 à 15h20 et à partir de 17h10 le 26 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU à partir de 18h45 le 25 novembre et à partir de 16h36 le 26 novembre
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Bernard-Louis BLANC à Mme Claudine BICHET le 25 novembre et à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Jean-François EGRON à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 14h30 le 26 novembre
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Laure CURVALE à partir de 17h24 le 25 novembre
Mme Brigitte TERRAZA à M. Frédéric GIRO à partir de 17h06 le 26 novembre
Mme Brigitte BLOCH à Mme Laure CURVALE à partir de 18h19 le 25 novembre
Mme Brigitte BLOCH à M. Patrick PAPADATO à partir de 17h le 26 novembre
Mme Andréa KISS à Mme Brigitte TERRAZA le 25 novembre
M. Patrick PAPADATO à Mme Céline PAPIN de 12h à 14h30 le 26 novembre
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Delphine JAMET à partir de 18h19 le 25 novembre

Mme Marie-Claude NOEL à M. Patrick PAPADATO à partir de 15h06 le 26 novembre

M. Nordine GUENDEZ à Mm Myriam BRET le 26 novembre
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 17h32 le 25 novembre et le 26 novembre
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE le 25 novembre et à partir de 16h45 le 26 novembre
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT le 26 novembre
Mme Simone BONORON à Mme Béatrice SABOURET à partir de 18h20 le 25 novembre
Mme Simone BONORON à Mme Eva MILLIER de 10h43 à 14h30 le 26 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 16h50 le 26 novembre
M. Gérard CHAUSSET à Mme Anne-Eugénie GASPAR à partir de 17h20 le 26 novembre
Mme Camille CHOPLIN à Mme Eve DEMANGE le 25 novembre
M. Max COLES à M. Dominique ALCALA à partir de 17h23 le 25 novembre
M. Didier CUGY à M. Olivier CAZAUX à partir de 12h24 le 26 novembre
Mme Laure CURVALE à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 10h20 à 12h32 le 26 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Alain CAZABONNE à partir de 18h11 le 25 novembre

Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET le 26 novembre
Mme Fabienne DUMAS à Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 15h55 le 26 novembre
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 14h30 le 26 novembre

M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 18h15 le 25 novembre
M. Nicolas FLORIAN à M. Dominique ALCALA à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à M. Fabrice MORETTI à partir de 18h08 le 25 novembre
M. Maxime GHESQUIERE à M. Olivier CAZAUX le 26 novembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Nadia SAADI le 25 novembre
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY à partir de 17h50 le 25 novembre
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Nadia SAADI à partir de 17h50 le 25 novembre
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU le 25 novembre et à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Gwénaël LAMARQUE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h le 26 novembre
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Anne LEPINE à partir de 18h25 le 25 novembre
Mme Harmonie LECERF à Mme Delphine JAMET à partir de 18h15 le 25 novembre
M. Jacques MANGON à M. Thierry MILLET à partir de 18h40 le 25 novembre et le 26 novembre
M. Stéphane MARI à Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h50 le 26 novembre
Mme Eva MILLIER à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 16h40 le 26 novembre
M. Jérôme PESCINA à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY à partir de 18h40 le 25 novembre
M. Michel POIGNONEC à M. Fabrice MORETTI à partir de 13h17 le 26 novembre
M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 13h17 le 26 novembre
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 12h26 le 26 novembre
Mme Marie RECALDE à M. Bruno FARENIAUX à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Fabien ROBERT à M. Michel LABARDIN à partir de 14h30 le 26 novembre
Mme Nadia SAADI à Mme Harmonie LECERF à partir de 17h le 26 novembre
Mme Béatrice SABOURET à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 16h30 le 26 novembre
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Kévin SUBRENAT à M. Dominique ALCALA à partir de 17h23 le 25 novembre
M. Thierry TRIJOULET à Mme Anne-Eugénie GASPAR à partir de 15h30 le 26 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON jusqu'à 18h40 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 18h40 le 25 novembre et à partir de 12h02 le 26 novembre

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Absent en application de l'article 7 du règlement intérieur : M. Marc MORISSET le vendredi 26 novembre

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 25 novembre 2021**	***Délibération***
	Direction générale Valorisation du territoire **Direction du foncier**	***N° 2021-595***

Bordeaux - Allée de Boutaut - Cession d'un terrain de 8 632 m2 environ au groupe Capelli dans le cadre de l'implantation du futur siège de la CPAM de la Gironde - Décision - Autorisation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole est propriétaire d'une unité foncière située allée de Boutaut à Bordeaux, constituée des parcelles cadastrées SY1 et SY36, d'une contenance cadastrale totale d'environ 9 949 m². Elle fait partie d'un terrain plus vaste dénommé « friche Cracovie » - comprenant également des terrains appartenant au Port de Bordeaux - et a été acquise en 2011 auprès de la SNCF afin de constituer une réserve foncière en raison de sa situation stratégique (à proximité d'un nœud de transport en commun).

La tour Europe, située au cœur du quartier du Grand Parc, appartient à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) et héberge actuellement une partie de ses bureaux ainsi que l'accueil du public (traitement de dossiers, information et consultations médicales). Dans le cadre de sa politique locale immobilière, la CPAM souhaite disposer d'un nouveau siège social.

C'est dans cet objectif que, fin 2017, la CPAM a lancé un appel à projets pour l'acquisition de son nouveau siège social sur le territoire de Bordeaux Métropole. Au terme de cette consultation, le groupe Capelli a été désigné pour ce projet dont l'implantation géographique se situe sur la friche Cracovie.

Le programme de ce nouveau site est le suivant :

- 21 311 m² de Surface de plancher (SDP) bureaux répartis sur deux bâtiments (dont 18 439 m² environ sur le foncier de Bordeaux Métropole),
- 459 places de stationnement dans un parking silo (dont 230 environ sur l'emprise de Bordeaux Métropole).

La CPAM se portera acquéreur du bâtiment A à usage de bureaux (16 827 m² SDP) en vente en l'état futur d'achèvement et du parking silo.

Le bâtiment B, également à usage de bureaux (4 483 m² SDP), sera revendu à un investisseur avec un droit de préférence à la CPAM pour la location.

L'assiette foncière métropolitaine - d'une superficie totale approximative de 8 632m² - est constituée de la parcelle cadastrée SY1 (1 593 m² environ) et d'une partie de la parcelle cadastrée SY 36 (7 039 m² environ).

Comme cela vient d'être décidé précédemment au cours de cette même séance du Conseil, l'emprise d'une superficie de 23 m² à détacher de la parcelle cadastrée SY 36 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 impactée par la présence d'ouvrages actifs ne pouvant être désaffectée 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.

La vente fera l'objet de deux actes distincts, l'un portant sur la parcelle d'emprise du transformateur d'une superficie de 23 m² environ, le second portant sur l'emprise hors transformateur d'une superficie de 8 609 m² environ.

Précision ici faite que la vente de l'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 25 000 € HT, augmenté de la restitution du prix de vente pour un montant de 14 960 € HT.

Par ailleurs, ce projet immobilier requérant la création d'une desserte provisoire dédiée aux services pompiers, celle-ci sera rétrocédée à titre gratuit à notre établissement. En effet, il est prévu à terme que Bordeaux Métropole réalise - sur une emprise plus large mais englobant cette desserte - une voie publique prolongeant la rue du Jonc, actuellement en impasse jusqu'aux allées de Boutaut.

En outre, il sera instauré sur le terrain vendu une servitude définitive de passage d'environ 232 m² et ce, afin de conserver un accès au solde de la parcelle SY36 situé au sud-est de l'assiette foncière du projet.

La cession de l'emprise métropolitaine interviendrait au prix de 5 747 930 € HT (cinq millions sept cent quarante-sept mille neuf cent trente euros hors taxe), montant qui n'est pas inférieur à l'avis de la Direction immobilier de l'Etat n° 2020-33063V2197 en date du 9 mars 2021, marge de négociation incluse.

A ce montant, il a été convenu de défalquer le coût de la dépollution estimé à 133 451 € HT, ramenant ainsi le prix de vente à 5 614 479 € HT, TVA en sus selon la règlementation en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Ce prix sera ventilé à hauteur de 14 960 € pour l'emprise supportant le transformateur et de 5 599 519 € pour l'emprise 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 immobilier de l'Etat n° n° 2020-33063V2197 en date du 9 mars 2021,

VU l'étude d'impact pluriannuelle établi par le groupe Capelli.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE l'opération de construction proposée par le groupe Capelli s'inscrit dans le projet urbain de rénovation du quartier des Aubiers par la réalisation du futur siège de la CPAM ; il convient à ce titre de vendre à l'opérateur le bien métropolitain ci-dessus désigné selon les modalités de temporalité telles que définies,

DECIDE

Article 1 : de céder à la société CAPELLI, société anonyme, dont le siège social est situé 43 rue du Faubourg Saint Honoré à Paris, enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro 306 140 039, avec faculté de substitution, une emprise foncière métropolitaine d'une superficie de 8 609 m² environ située allée de Boutaut à Bordeaux, constituée de la parcelle cadastrée SY1 et pour partie de la parcelle cadastrée SY 36, moyennant le prix de 5 599 519 € HT, TVA en sus selon la règlementation en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique de vente,

Article 2 : de céder à ladite société CAPELLI avec faculté de substitution une emprise foncière à détacher de la parcelle cadastrée SY36 d'une superficie de 23 m² environ, située allée de Boutaut à Bordeaux, moyennant le prix de 14 960 € HT, TVA en sus selon la règlementation en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique de vente, 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 14 960 € 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 25 000 € 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 et fonction 515.

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

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 novembre 2021

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **2 DÉCEMBRE 2021** **PUBLIÉ LE :** **2 DÉCEMBRE 2021**	Pour expédition conforme, la Vice-présidente, Madame Christine BOST