



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 25 mars 2022

N° 2022-131

Convocation du 18 mars 2022

Aujourd'hui vendredi 25 mars 2022 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, Mme Marie-Claude NOEL, 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, 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 Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Alain CAZABONNE, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Eve DEMANGE, 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 GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, 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. Gwénaël LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PESCINA, M. Michel POIGNONEC, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, 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 TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Bernard-Louis BLANC à M. Didier CUGY
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY
Mme Pascale BRU à Mme Amandine BETES
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN
Mme Nathalie DELATTRE à M. Christophe DUPRAT
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET
M. Maxime GHESQUIERE à Mme Marie-Claude NOEL
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Fabien ROBERT à Mme Christine BONNEFOY
Mme Agnès VERSEPUY à M. Fabrice MORETTI

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à M. Stéphane PFEIFFER de 13h15 à 15h40 et à partir de 18h16
M. DELPEYRAT à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 16h37
Mme Véronique FERREIRA à M. Bruno FARENIAUX à partir de 17h
Mme Céline PAPIN à Brigitte BLOCH de 13h15 à 15h40
M. Patrick PAPADATO à Mme Fannie LE BOULANGER jusqu'à 11h et de 14h30 à 16h50
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON à partir de 18h
M. Baptiste MAURIN à M. Serge TOURNERIE à partir de 18h05
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à M. Jacques MANGON à partir de 15h30
M. Patrick BOBET à M. Gwénaël LAMARQUE à partir de 14h30
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 15h55
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 12h10
M. Max COLES à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 18h
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaël LAMARQUE jusqu'à 10h45
Mme Anne-Eugénie GASPAR à M. Thierry TRIJOULET à partir de 13h19
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Claudine BICHET à partir de 18h20
M. Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF jusqu'à 13h15 et à Mme Eve DEMANGE à partir de 13h15
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN à partir de 18h09
Mme Harmonie LECERF à Mme Delphine JAMET de 13h15 à 15h30
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 16h10
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE à partir de 18h15
Mme Eva MILLIER à M. Thierry MILLET à partir de 15h30
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Simone BONORON à partir de 14h30
M. Frank RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 13h30
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 13h16
Mme Nadia SAADI à M. Guillaume MARI à partir de 13h15 à 13h38
M. Kévin SUBRENAT à M. Christian BAGATE à partir de 17h

EXCUSE(S) :

Monsieur Philippe POUTOU.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 17h45
Mme Simone BONORON à partir de 18h11
M. Thomas CAZENAVE de 13h22 à 13h38
M. Christophe DUPRAT à partir de 17h45
Mme Anne FAHMY de 13h22 à 13h38
Mme Fabienne HELBIG de 13h22 à 13h38

LA SEANCE EST OUVERTE

 <p>BORDEAUX MÉTROPOLE</p>	Conseil du 25 mars 2022	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	N° 2022-131

PESSAC - Avenue du Haut Lévêque - Cession d'emprises d'une surface d'environ 1 107 m² - Décision - Autorisation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le contexte

Sur le territoire de la commune de Pessac, Bordeaux Métropole est propriétaire d'un terrain d'environ 1 107 m² qui est intégré à l'assiette foncière de l'îlot Terminus 1 positionné à l'angle Sud-Est du Carrefour de l'Alouette et représentant une superficie totale d'environ 2 11 158 m².

Le site de projet du Carrefour de l'Alouette à Pessac est identifié comme appartenant au sous-secteur du carrefour de l'Alouette compris dans le périmètre plus large de l'opération d'aménagement Bordeaux Inno Campus dont une mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) est en cours afin de créer un zonage spécifique.

De plus, ce site a vocation à s'inscrire dans le programme « Habiter, s'épanouir » assuré par la Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) pour le compte des villes et de la métropole.

En effet, la mise en œuvre de ce programme repose sur l'idée directrice d'anticiper l'effet d'attraction autour des extensions et nouvelles lignes de transports publics programmées par Bordeaux Métropole, pour transformer les territoires desservis en y développant des projets de logements et d'habitat innovants, susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain.

Les objectifs de la démarche se déclinent ainsi :

- produire des typologies de logements attractives, diversifiées, nouvelles, en visant une programmation établie en trois parts : locatif social, accession sociale et abordable, accession libre,
- poursuivre une forte ambition durable et sociale pour ces logements, de façon à les rendre accessibles et attractifs pour le plus grand nombre,
- penser et mettre en œuvre le développement de l'offre résidentielle à l'échelle micro-locale et à l'échelle métropolitaine dans un délai optimisé.

Aussi, dès la fin 2019 et durant le premier trimestre 2020, Bordeaux Métropole et La Fab ont accompagné trois propriétaires de biens immobiliers intégrés à l'assiette foncière de l'îlot Terminus 1. Cet accompagnement visait à coordonner les cessions des biens de Bordeaux Métropole et de ces trois propriétaires à un seul opérateur dont le projet devait répondre aux objectifs programmatiques et de qualité urbaine, architecturale, paysagère et

environnementale définis par les collectivités sur le Carrefour de l'Alouette.

La consultation conduite par les propriétaires privés auprès de différents opérateurs immobiliers a abouti à la sélection coordonnée d'un opérateur unique, la société Kaufman and Broad Gironde. Les trois propriétaires privés ont ensuite signé avec cet opérateur des promesses de vente de leurs différents biens.

En parallèle, La Fab a signé avec l'opérateur Kaufman & Broad Gironde - ainsi que Bordeaux Métropole - une convention de partenariat en date du 29 avril 2020 pour définir le calendrier prévisionnel du projet et les modalités de sa mise au point.

Ensuite, un jury s'est réuni le 29 mai 2020 comprenant des élus de Bordeaux Métropole, des élus de la ville de Pessac, La Fab et l'opérateur Kaufman and Broad Gironde, afin de retenir le projet conçu par le cabinet d'architecture Pranlas Descours Architecte et Associés.

Les emprises, objet de la cession

2

Les emprises appartenant à Bordeaux Métropole d'une superficie d'environ 1 107 m², qui font l'objet de ladite cession et intégrées à l'assiette du projet de l'îlot Terminus 1, sont composées d'une partie des parcelles cadastrées BX n°644p, BX n°652p, BX n°657p, BX n°658p, BX n°659p, BX n°660p, BX n°672p et BX n°674p.

Une partie de ces emprises, précisément les parcelles BX n°644, BX n°672 et BX n°674, ayant fait l'objet d'une préemption par Bordeaux Métropole via l'arrêté 2018BM/0601 en date du 4 mai 2018, il convient de préciser que le destinataire de la revente par Bordeaux métropole est bien légitime à bénéficier de celle-ci car les objectifs poursuivis vont dans le sens de l'intérêt de notre établissement. Conformément aux dispositions de l'article L. 213-11 du Code de l'urbanisme et bien que non destiné à un concessionnaire d'une opération d'aménagement ou d'une société à loyer modéré, l'alinéation des parcelles se justifie par les considérations exposées en préambule et rappelées ci-dessous :

- produire des typologies de logements attractives, diversifiées, nouvelles, en visant une programmation établie en trois parts : locatif social, accession sociale et abordable, accession libre,
- poursuivre une forte ambition durable et sociale pour ces logements, de façon à les rendre accessibles et attractifs pour le plus grand nombre,
- penser et mettre en œuvre le développement de l'offre résidentielle à l'échelle micro-locale et à l'échelle métropolitaine dans un délai optimisé.

Par ailleurs, il est précisé qu'une autre partie des emprises, précisément les parcelles cadastrales BX n°644, BX n°672 et BX n°674 - intégrées à l'assiette foncière de l'îlot Terminus 1 - appartenant au domaine public de Bordeaux Métropole ont fait l'objet d'un déclassement par arrêté n°2021-BM 1387 en date du 12 octobre 2021. En application de l'article L. 141-3 du Code de la voirie routière, le déclassement a été précédé d'une enquête publique dans la mesure où il était susceptible de porter atteinte aux fonctions de desserte et de circulation de la voie. L'enquête publique - préalable au déclassement - s'est tenue du 19 juillet 2021 au 6 août 2021 et s'est conclue par un avis favorable du commissaire enquêteur. La désaffection matérielle de ces emprises a été constatée par exploit d'huissier en date du 8 octobre 2021.

La Promesse unilatérale d'achat (PUA), concrétisation du souhait d'acquisition par l'opérateur

Les emprises concernées par la cession au titre de l'assiette du projet de l'îlot Terminus 1 ont fait l'objet d'une Promesse unilatérale d'achat (PUA) signée par l'opérateur Kaufman & Broad Gironde et Bordeaux Métropole.

Dans le cadre de la cession de ces emprises, cadastrées BX n°644p, BX n°652p, BX n°657p, BX n°658p, BX n°659p, BX n°660p, BX n°672p et BX n°674p, il convient de préciser que ladite promesse unilatérale d'achat acte l'engagement suivant de l'opérateur Kaufman and Broad Gironde convenu avec La Fab et Bordeaux Métropole :

- engagement à réaliser un programme composé d'environ 124 logements (50 % en accession libre – 30 % en accession sociale de type Prêt Social à la Location Accession – 20 % en logement locatif social) ainsi que la réalisation d'une résidence hôtelière de 2 883 m² environ et de commerces d'une surface de 1 000 m² environ.

Par ailleurs, l'opérateur Kaufman and Broad Gironde, La FAB et Bordeaux Métropole ont également convenu des dispositions suivantes :

- la cession des emprises par Bordeaux Métropole, objet de l'assiette de l'îlot Terminus 1, est assurément liée aux rétrocessions futures de deux bandes d'espace public localisées sur les parcelles des avenues Haut Lévêque et Pasteur respectivement cadastrées BX n°646, BX n°151, BX n°21 et BX n°125 que l'opérateur aura la charge d'initier en fin d'opération,
- la cession des emprises par Bordeaux Métropole, objet de l'assiette de l'îlot Terminus 1, est assurément liée à la mise en place d'une servitude de passage au bénéfice de Bordeaux Métropole localisée sur les parcelles de l'avenue Haut Lévêque cadastrées BX n°646 et BX n°541.

Enfin, le prix de vente global est fixé à 400 000 € HT (QUATRE CENT MILLE EUROS), TVA en sus au taux réglementaire applicable au jour de la réitération de l'acte notarié, montant de la cession qui n'est pas inférieur à l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) en date du 9 novembre 2021 et conformément à la convention de partenariat.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis d'adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 5211-10 et L. 5211-37,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L. 2111-1, L. 2111-2,

VU le Code de l'urbanisme, notamment l'article L. 213-11,

VU la délibération 2013/0906 du Conseil métropolitain en date du 20 décembre 2013,

VU la convention tripartite signée le 29 avril 2020 entre Bordeaux Métropole, la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole et Kaufman & Broad Gironde,

VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) n° 2021-33318-62440 du 9 novembre 2021,

VU l'arrêté de déclassement n°2021BM1387 en date du 12 octobre 2021,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE l'opération de construction proposée par le promoteur Kaufman & Broad Gironde s'inscrit dans la démarche métropolitaine susmentionnée et, qu'à ce titre il convient de lui céder les emprises susmentionnées, soit environ 1 107 m², qui sont intégrées à l'assiette foncière de l'îlot Terminus 1 et positionnées à l'angle Sud-Est du Carrefour de l'Alouette sur le territoire de la Commune de Pessac,

DECIDE

Article 1er: d'autoriser la cession à l'opérateur Kaufman and Broad Gironde, avec faculté de substitution, des emprises d'une superficie d'environ 1 107 m² - à détacher des parcelles cadastrées BX n°644p, BX n°652p, BX n°657p, BX n°658p, BX n°659p, BX n°660p, BX n°672p et BX n°674p - situées avenue du Haut-Lévêque sur la commune de Pessac. Cette cession sera faite moyennant le prix hors taxe de 400 000 € HT (QUATRE CENT MILLE EUROS), TVA applicable en sus au taux réglementaire applicable au jour de la réitération de l'acte notarié,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des actes et documents afférents à cette transaction.

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

Contre : Monsieur CUGY, Madame CURVALE, Monsieur MORISSET, Monsieur SAINT-PASTEUR

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 mars 2022

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 1 AVRIL 2022	Pour expédition conforme, la Vice-présidente,
PUBLIÉ LE : 1 AVRIL 2022	Madame Christine BOST