

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 29 septembre 2023	N° 2023-373

Convocation du 22 septembre 2023

Aujourd'hui vendredi 29 septembre 2023 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, Mme Marie-Claude NOEL, 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. Jean-Baptiste THONY, 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. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, 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 GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Marc MORISSET, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESKINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, 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. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alexandre RUBIO à M. Nordine GUENDEZ
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY
Mme Camille CHOPLIN à Mme Eve DEMANGE
M. Stéphane GOMOT à M. Olivier CAZAUX
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS
M. Thierry MILLET à M. Jacques MANGON
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Béatrice SABOURET

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Pascale BOUSQUET-PITT à partir de 17h40
Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h40
M. Michel LABARDIN à partir de 17h59
M. Jacques MANGON à partir de 17h30
M. Michel POIGNONEC à partir de 14h45
Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h05
M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 16h

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain GARNIER à M. Patrick LABESSE jusqu'à 11h45
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h45
Mme Brigitte TERRAZA à M. Jean-François EGRON à partir de 17h
Mme Claudine BICHET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 15h30
Mme Brigitte BLOCH à M. Guillaume MARI à partir de 16h45
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Delphine JAMET à partir de 14h45
M. Jean-Baptiste THONY à M. Bastien RIVIERES à partir de 17h
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à partir de 17h18
Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Typhaine CORNACCHIARI de 11h30 à 14h45 et à partir de 16h
Mme Christine BONNEFOY à Mme Pascale PAVONE à partir de 14h45
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY jusqu'à 11h
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h
M. Alain CAZABONNE à M. Jérôme PESKINA à partir de 16h
M. Didier CUGY à Mme Laure CURVALE de 10h30 à 12h
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET jusqu'à 15h45 et à partir de 17h55
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 17h30
M. Frédéric GIRO à Mme Pascale BRU à partir de 17h
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne Lépine jusqu'à 16h
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 17h18
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Nadia SAADI de 10h40 à 12h40 et de 15h30 à 17h
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h15
M. Stéphane MARI à Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h19
M. Patrick PUJOL à Mme Christine BONNEFOY jusqu'à 13h45
M. Franck RAYNAL à M. Dominique ALCALA de 12h45 à 15h
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAS à partir de 15h
Mme Béatrice SABOURET à M. Nicolas FLORIAN à partir de 16h55
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 16h
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h45

EXCUSE(S) :

Monsieur Fabien ROBERT.

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 29 septembre 2023	<i>Délibération</i>
	Direction du Foncier	<i>N° 2023-373</i>

Bordeaux - Ilot Dupaty - Abrogation de la délibération métropolitaine n°2017-649 du 27 octobre 2017 - Cession à CDC Habitat d'un ensemble immobilier d'emprise de 3 008 m² - Décision - Autorisation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole a acquis depuis de nombreuses années différents biens, dans le secteur Dupaty à Bordeaux (entre les rues Surson et Chantecrit), pour permettre la réalisation d'une voie nouvelle et la construction de programmes immobiliers de part et d'autre de cette voie.

Afin de permettre la réalisation de l'un de ces programmes immobiliers, Bordeaux Métropole envisage la cession à CDC Habitat des parcelles cadastrées section RS numéros 93, 185, 209, 212, 215, 239, 240 et 243, d'une contenance totale de 3 008 m² environ, ainsi que les droits indivis de la cour commune cadastrée RS 49.

Il s'agit de permettre la construction d'un programme immobilier novateur, s'inscrivant pour partie dans le cadre d'un habitat participatif et venant compléter l'offre d'habitat du quartier Dupaty. Ce projet prévoit la construction de 58 logements collectifs, développant environ 4 141 m² de Superficie de plancher (SDP), répartis en 1437 m² de locatif social, 1 189 m² en accession maîtrisée et 1 515 m² en accession libre. Le prix de cession s'élèvera au prix de 985 339 € HT, TVA en sus selon la réglementation et le taux en vigueur à la date de la réitération par acte authentique.

Une première promesse de vente a déjà été signée en 2017 et ce projet a déjà été présenté au Conseil métropolitain du 27 octobre 2017, qui s'était prononcé favorablement (délibération n°2017-649).

Or, depuis plusieurs évolutions significatives de l'opération ont été enregistrées, notamment concernant la dénomination de l'acquéreur, les modalités de participation du porteur de l'habitat participatif (société H'Nord), ainsi que l'adaptation du projet réalisé, suite à la modification du Plan local d'urbanisme.

L'ensemble immobilier cédé a fait l'objet d'une actualisation de l'avis des services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (avis n°2023-33063-14238 du 15 mars 2023).

En application du dispositif du logement social s'appuyant sur la délibération n°2014-0110 du Conseil de Communauté du 14 février 2014, la cession du bien interviendra à un prix décoté prenant en considération la nature des logements réalisés.

Une décote de 35% pour les logements locatifs sociaux va être appliquée ramenant le ratio arrondi à 189,88 € HT/m² SDP et pour l'accession maîtrisée, la décote sera de 20%, soit un ratio arrondi de 233,70 € HT/m² SDP.

Aucune décote n'étant due pour l'accession libre, le prix unitaire de cession (292,13 € HT/m² SDP) sera celui établi en conformité avec l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Prenant en considération la nature de ce programme novateur s'inscrivant pour partie dans le cadre d'un habitat participatif venant compléter l'offre d'habitat du quartier Dupaty, la cession du bien interviendra au prix de 985 339 € HT.

Enfin, dans le cadre de cette programmation, il est prévu que la société coopérative d'habitants H'Nord récupère, à l'issue de leur construction, 16 logements en accession maîtrisée.

Une promesse unilatérale d'achat a été signée le 30 juin 2023 par CDC Habitat. Il y est notamment prévu :

- Une prise de possession anticipée au profit de CDC Habitat, à compter de la signature de la promesse, moyennant le versement de 40% du prix après levée d'option, afin de mettre en œuvre les démolitions et les opérations de dépollution
- Qu'en cas de caducité de la promesse, par suite de non-réalisation d'une des conditions suspensives, Bordeaux Métropole s'engage à rembourser à CDC Habitat, dans un maximum de 200 000 euros HT, les coûts de remise en état du site (défrichage, démolition partielle, désamiantage), ainsi que dans la limite maximum de 100 000 euros HT, les coûts de dépollution.

Cela 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 son article L.5211-37,
VU la délibération du Conseil de Communauté du 14 février 2014 n°2014-0110 portant règlement intérieur en faveur du logement social,
VU la délibération du Conseil de Métropole du 27 octobre 2017 n°2017-649,
VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n°2023-33063-14238 du 15 mars 2023,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt de céder à la SA HLM CDC Habitat le bien métropolitain susvisé pour lui permettre de réaliser une opération de logement en cohérence avec la politique de l'établissement métropolitain,

DECIDE

Article 1 : d'abroger la délibération métropolitaine n°2017-649 du 27 octobre 2017, en raison des évolutions significatives de l'opération et de l'adaptation du projet réalisé précitées,

Article 2 : de céder à CDC Habitat (SIREN : 470 801 168), situé 33 avenue Pierre Mendes-France 75013 Paris, avec faculté de substitution, un ensemble immobilier d'une superficie de 3 008 m² environ, cadastré section RS n°93, 185, 209, 212, 215, 239, 240 et 243, sises quai de Bacalan à Bordeaux, ainsi que les droits indivis de la cour commune cadastrée RS 49, moyennant un prix global de 985 339 € HT, TVA en sus selon la réglementation et le taux en vigueur à la date de la réitération par acte authentique,

Article 3 : d'autoriser la perception de 40% du prix de cession, soit un montant de 394 136 Euros HT, lors de la levée d'option par Bordeaux Métropole,

Article 4 : en cas de caducité de la promesse, de rembourser à CDC Habitat, dans un maximum de 200 000 euros HT, les coûts de remise en état du site (défrichage, démolition partielle, désamiantage), ainsi que dans la limite maximum de 100 000 euros HT, les coûts de dépollution.

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte authentique et tous documents

afférents à cette opération,

Article 6 : d'imputer la recette se rapportant à cette transaction au chapitre 77, compte 775, fonction 515 du budget principal de l'exercice concerné,

Article 7 : d'imputer les dépenses se rapportant aux frais liés à la caducité de la promesse unilatérale d'achat au chapitre 21, compte 2215, fonction 515 du budget principal de l'exercice concerné.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Ne prend pas part au vote : Monsieur DELPEYRAT, Madame FERREIRA, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur CAZABONNE, Monsieur MORETTI

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2023

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 6 OCTOBRE 2023	Pour expédition conforme, la Vice-présidente,
DATE DE MISE EN LIGNE : 6 OCTOBRE 2023	
	Madame Christine BOST