

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 1 décembre 2023</b>	<b>N° 2023-553</b>

Convocation du 24 novembre 2023

Aujourd'hui vendredi 1 décembre 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, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, 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. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Patrick BOBET, M. Christophe DUPRAT, M. Michel LABARDIN, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stéphanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, 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, M. Gilbert DODOGARAY, 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, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

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

M. Patrick LABESSE à Mme Anne LEPINE  
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY  
M. Baptiste MAURIN à M. Alexandre RUBIO  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT  
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Camille CHOPLIN  
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Pascale PAVONE  
Mme Marie RECALDE à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON

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

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

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET jusqu'à 11h et de 15h42 à 18h06  
Mme Christine BOST à M. Stéphane DELPEYRAT de 13h15 à 13h35 et de 14h45 à 15h14  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Christine BOST à partir de 17h18  
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 15h44 à 17h14 et à partir de 19h17  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Bastien RIVIERES à partir de 13h  
Mme Andréa KISS à Mme Béatrice DE FRANÇOIS à partir de 19h02  
Mme Delphine JAMET à Mme Brigitte BLOCH à partir de 14h45  
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h  
Mme Josiane ZAMBON à M. Alain ANZIANI à partir de 19h12  
M. Jérôme PEScina à M. Franck RAYNAL à partir de 17h  
M. Michel POIGNONEC à M. Michel LABARDIN à partir de 14h45  
M. Franck RAYNAL à M. Jérôme PEScina de 13h16 à 13h35 et de 14h45 à 15h27  
M. Emmanuel SALLABERRY à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 17h  
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h20  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 18h41  
Mme Fatiha BOZDAG à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h  
Mme Pascale BRU à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 17h18  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY de 10h15 à 13h35  
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h42  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Bruno FARENIAUX de 12h à 13h35  
Mme Laure CURVALE à Mme Eve DEMANGE à partir de 17h37  
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS de 14h45 à 17h39  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET à partir de 16h15  
M. Gilbert DODOGARAY à Jean TOUZEAU à partir de 19h12  
M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h55  
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET jusqu'à 12h30  
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 11h30  
Mme Anne-Eugénie GASPAS à M. Frédéric GIRO jusqu'à 11h  
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 14h45  
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI à partir de 15h20  
M. Radouane JABER à M. Guillaume MARI jusqu'à 10h30  
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN de 10h30 à 13h  
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS jusqu'à 10h35  
M. Jacques MANGON à M. Fabrice MORETTI à partir de 15h50  
M. Guillaume MARI à M. Radouane JABER à partir de 18h56  
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI de 14h45 à 15h40  
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 18h44  
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC de 11h10 à 13h35  
M. Patrick PUJOL à M. Christian BAGATE à partir de 14h45  
M. Fabien ROBERT à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 15h50

Mme Nadia SAADI à M. Didier CUGY à partir de 14h59  
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Amandine BETES à partir de  
18h18  
M. Thierry TRIJOLET à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 18h21

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 1 décembre 2023</b>	<b>Délibération</b>
	Direction Développement Economique	<b>N° 2023-553</b>

---

**Bordeaux - ZAC St Jean Belcier - Acquisition en VEFA d'un local auprès de Eiffage -  
Décision - Autorisation**

---

Monsieur Stéphane DELPEYRAT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Au sein du périmètre de la ZAC Saint-Jean Belcier intégré dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, trois opérations immobilières privées (Eiffage, Icade, Vinci) sont en train d'être développées en limite du Marché d'Intérêt National (MIN), le long des anciennes rues Clément Thomas Plantevigne (cf. annexe n°1). Leurs programmes respectifs prévoient la construction de plusieurs immeubles mixtes (50 000 m<sup>2</sup>) à usage principal de bureaux et de résidences hôtelières. Ils accueillent également en leurs rez-de-chaussée des locaux à destination d'entrepôts pour un total de 3 500 m<sup>2</sup>

L'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (EPABE) a proposé à Bordeaux Métropole de se porter acquéreur des rez-de-chaussée économiques de ces programmes immobiliers. Cette proposition présente un intérêt certain pour la collectivité, permettant de répondre en partie aux objectifs du schéma de développement économique métropolitain adopté en novembre 2021. En effet, de par leurs localisations et leurs configurations, ces volumes pourraient être utilisés pour un certain nombre d'usages (logistique du dernier kilomètre, activités productives en centre-ville, etc.) qui répondraient à un besoin croissant des habitants et des entreprises. De plus, la proximité immédiate avec le projet de développement du MIN est une opportunité de pouvoir potentiellement consolider l'écosystème autour de l'activité agro-alimentaire et de la logistique en cœur de ville.

Il vous est proposé, par conséquent, de tirer parti de cette opportunité pour poursuivre le développement économique de notre territoire.

Le projet immobilier dans lequel s'inscrit la présente acquisition, comprend 1 bâtiment élevé sur 1 niveau de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et 8 étages d'une surface totale de 14 800 m<sup>2</sup>. Cet ensemble immobilier est à usage de bureaux, de résidence hôtelière-coliving, de local entrepôt et stationnement.

En raison de l'intégration de cet espace dans un ensemble immobilier complexe ne représentant en outre qu'une part minoritaire de l'ouvrage, la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.) s'est avérée être la solution juridique et financière la plus appropriée.

Il vous est donc proposé d'acquérir, par VEFA auprès de l'opérateur Eiffage, un lot de rez-de-chaussée, compris dans un immeuble situé rue de la Seiglière, rue Elvira Guerra et sur l'ancienne rue Clément Thomas, sis pour partie sur les parcelles BW 418, BW432, BW435, BW427 d'une superficie de 767 m<sup>2</sup> de surface utile et 108 m<sup>2</sup> d'extérieur, pour un montant de 1200 €HT/m<sup>2</sup> de surface utile soit 920 400 euros HT, TVA en sus selon la réglementation

en vigueur au moment de la réitération par acte authentique. Ce prix est ferme est définitif et non révisable pour quelque cause que ce soit. Ce local aura un usage de stockage et des espaces extérieurs nécessaires aux livraisons.

Le paiement sera échelonné selon la répartition suivante :

	Echéance	Cumul
- à la signature de l'acte	10%	10%,
- démarrage terrassements	20%	30%,
- achèvement des fondations	15%	45%,
- achèvement plancher haut R+1	25%	70%,
- mise hors d'eau	10%	80%,
- mise hors d'air	10%	90%,
- achèvement (R. 261-1 C.C.H.)	5%	95%,
- délivrance certificat de conformité	5%	100%.

Des pénalités en cas de retard dans l'achèvement des travaux seront dues pas le vendeur et une garantie financière d'achèvement sera fournie concernant l'achèvement du programme.

Les travaux débuteront en début d'année 2024 et la livraison aura lieu à la fin du deuxième trimestre 2026.

**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, notamment son article L5417-2,

**VU** l'article 1601-3 du Code civil,

**VU** l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 10 janvier 2023,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** l'opportunité d'acquérir ce bien en VEFA en vue de consolider l'écosystème autour de l'activité agro-alimentaire et de la logistique en cœur de ville,

### **DECIDE**

**Article 1 :** d'autoriser l'acquisition en l'Etat Futur d'Achèvement auprès de l'opérateur Eiffage, d'un local d'une superficie de 767 m<sup>2</sup> environ, comprenant un espace extérieur de 108 m<sup>2</sup> compris dans un immeuble situé rue de la Seiglière, rue Elvira Guerra et sur l'ancienne rue Clément Thomas, cadastré pour partie sur les parcelles BW 418, BW432, BW435, BW427 pour un montant de 920 400 euros HT correspondant à 1200 €HT/m<sup>2</sup> de surface utile, TVA éventuellement en sus selon la réglementation en vigueur au moment de la réitération par acte authentique, selon le calendrier de paiement mentionné

**Article 2 :** d'autoriser à prévoir, le cas échéant, le montant des pénalités de retard telles qu'elles seront décrites dans l'acte authentique, en cas de retard dans la livraison du local

**Article 3 :** d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes et documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Article 4 :** d'imputer le montant de la dépense correspondante à la ligne 05P063O013 sous réserve du vote du budget prévisionnel 2024.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Madame MELLIER, Monsieur ESCOTS, Monsieur FEUGAS, Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 1 décembre 2023

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b></p> <p><b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b></p>	<p>Pour expédition conforme,</p> <p>le Vice-président,</p> <p>Monsieur Stéphane DELPEYRAT</p>
---	---