BORDEAUX MÉTROPOLE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**	***Délibération***
	Séance publique du 2 février 2024	***N° 2024-16***

Convocation du 26 janvier 2024
Aujourd'hui vendredi 2 février 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Pierre HURMIC, Vice-président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

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 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 Agnès VERSEPUY, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, 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 Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, 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. Maxime GHESQUIERE, M. Laurent GUILLEMIN, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaël LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, 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. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Christine BOST

Mme Claude MELLIER à M. Olivier ESCOTS

M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY

Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET

M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET

M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA

M. Stéphane GOMOT à Mme Nadia SAADI

Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI

Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Anne LEPINE

M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Karine ROUX-LABAT

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h
M. Guillaume GARRIGUES à partir de 17h
M. Gwénaël LAMARQUE à partir de 17h30
M. Jacques MANGON à partir de 17h30
M. Stéphane MARI à partir de 17h
M. Fabien ROBERT à partir de 16h40

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 17h
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 17h30
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 13h25
M. Alexandre RUBIO à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 17h
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h45
Mme Josiane ZAMBON à Mme Amandine BETES à partir de 12h
M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 14h30
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES à partir de 17h
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Michel LABARDIN à partir de 17h
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir de 14h30
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 16h30
Mme Christine BONNEFOY à Mme Simone BONORON à partir de 11h50
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Pascale BRU jusqu'à 11h et à partir de 17h
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h30
M. Alain CAZABONNE à M. Christophe DUPRAT à partir de 16h30
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 16h30
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN à partir de 17h 45
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaël LAMARQUE de 13h10 à 14h30
Mme Anne-Eugénie GASPAR à Mme Nathalie LACUEY à partir de 14h30
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 16h30
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI jusqu'à 17h
M. Gwénaël LAMARQUE à M. Guillaume GARRIGUES de 16h15 à 17h
M. Gwénaël LAMARQUE à M. Jacques MANGON de 17h à 17h30
Mme Fannie LE BOULANGER à M. Bastien RIVIERES à partir de 16h25
M. Thierry MILLET à Mme Fatiha BOZDAG de 11h à 16h30
M. Thierry MILLET à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 16h30
Mme Pascale PAVONE à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 16h30
M. Patrick PUJOL à Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 12h40
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h20
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h12

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 2 février 2024**	***Délibération***
	Direction administrative et financière - Pôle ter Ouest **Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest**	***N° 2024-16***

Le Haillan - Zone d'aménagement concerté (ZAC) ' Cœur de Ville ' - Cession de parcelles à la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole - Décision- Autorisation

Monsieur Stéphane PFEIFFER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Cadre juridique d'intervention

Par délibération n° 2017/664 du 27 octobre 2017 le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le bilan de la concertation relative au projet de la Zone aménagement concerté (ZAC) Cœur de Ville,
- le dossier de création de la ZAC Cœur de Ville,
- le programme prévisionnel de construction de la zone.

Par délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville.

Par délibération n° 2018/264 du 27 avril 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le programme des équipements publics,
- le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab,
- la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC,
- le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement.

Par délibération n° 2019/723 du 29 novembre 2019, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-rendu financier et d'activités 2018 (CRFA),
- l'avenant n° 1 au traité de concession.

Par délibération n° 2020/335 du 23 octobre 2020, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-rendu financier et d'activités 2019.

Par délibération n° 2021-711 du 25 novembre 2021, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-rendu financier et d'activités 2020,

Par délibération n° 2023-524 du 01 décembre 2023, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-rendu financier et d'activités 2021-2022.

Le traité de concession « Le Haillan-ZAC Cœur de Ville » a été notifié à l'aménageur le 14 aout 2018 pour une durée de 10 ans.

Objet de la délibération

Pour rappel
La ZAC est localisée à l'entrée Sud du centre-ville de la commune du Haillan. Elle est située sur un ensemble foncier de 4,3 hectares et est délimitée :

- à l'Ouest par l'avenue Pasteur,
- à l'Est par la rue de Los Héros,
- au Nord par la place François Mitterrand,
- au Sud par des parcelles de logements collectifs.

Le site de la ZAC est un secteur stratégique par son positionnement : au cœur de Ville, à proximité de nombreux services et équipements ainsi que de commerces, sa mutabilité et sa proximité avec les transports, dont l'arrivée du Bus Express qui desservira directement le site avec un arrêt sur la place François Mitterrand.

Le programme de construction prévoit la réalisation d'environ 500 logements soit environ 32 000 m² de surface de plancher et 1 000 m² d'activités, commerces ou bureaux. La programmation logements, s'inscrivant dans le programme « Habiter, s'épanouir // 50 000 logements accessibles par nature », prévoit une offre de logements diversifiés et accessibles répartie ainsi en 35% de logements en locatif social, 25 % en accession sociale et abordable et 40 % en accession libre.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte sur la création d'espaces publics permettant d'ouvrir le quartier (voie nouvelle, dorsale plantée, venelles). Il est aussi prévu une participation de la ZAC pour des places en crèche et pour l'enfouissement des réseaux (éclairage, télécommunication et basse tension) sur la rue de Los Héros.

Bordeaux Métropole a confié la conduite opérationnelle du projet à la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) dans le cadre d'une délibération en date du 27 avril 2018 autorisant la signature d'un traité de concession par la réalisation de l'opération ZAC Cœur de Ville au Haillan.

<u>Cession des terrains de Bordeaux Métropole pour la réalisation des ilots 1 ,6, 8 et des espaces publics (carte des ilots en annexe)</u>
Le périmètre de l'opération ZAC Cœur de Ville est découpé en 9 ilots, 5 ilots ont initialement vocation à être maîtrisés par l'aménageur, et 4 ilots dits conventionnés, sont à acquérir directement par les opérateurs. Suite à des procédures de préemption et de mise en demeure d'acquérir, les deux parcelles constituant l'ilot 8 identifié comme un ilot dit conventionné, sont désormais sous maîtrise foncière publique. L'ilot 8 devient donc un ilot à maîtriser par l'aménageur.

L'ilot 1 est situé entre les n° 113 et 127 de l'Avenue Pasteur, à proximité de la place François Mitterrand, et proche des commerces du centre-ville.
Il a vocation à accueillir du logement collectif, prévoyant environ 4 400m² de SDP, soit 70 logements estimés, et environ 500 m² dédiés à de l'activité de commerce pour le dynamisme du centre-ville, en lien avec la halle, place François Mitterrand.
Il est sous maîtrise foncière publique (La Fab et Bordeaux Métropole), constitué de 5 parcelles. Bordeaux Métropole est propriétaire de la parcelle AL154 (602m²). La Fab est propriétaire des quatre autres parcelles AL621 (1203m²), AL234 (13m²), AL400 (307m²) et AL390 (4610m²). Sont présents sur l'ilot 1 une maison (parcelle AL390) et une grange (parcelle AL621) à conserver.

La parcelle AL390 est également destinée à la réalisation d'une partie de la venelle située entre les ilots 1 et 3 et de la Clairière. La parcelle AL154, appartenant à Bordeaux Métropole, à acquérir par La Fab, sera, préalablement à son acquisition, mise à disposition de La Fab, comme le prévoit l'article 3 g) du traité de concession, et à titre gratuit, afin de permettre le démarrage des travaux des espaces publics de la Clairière.

L'ilot 6 est situé entre les n° 99 et 103 de l'Avenue Pasteur.
Il a vocation à accueillir du logement collectif, prévoyant environ 5 000m² de SDP, soit 74logements estimés, et environ 500 m² dédiés à de l'activité de commerce et de services. Il sera délimité par les futurs espaces publics de la ZAC : la placette, la voie pacifiée et la venelle entre l'ilot 6 et l'ilot 7 et il sera traversé par une venelle reliant à terme l'avenue Pasteur et la rue de Los Heros qui délimite les ilots 7 et 8.
Il est sous maîtrise foncière publique (La Fab et Bordeaux Métropole), constitué de 5 parcelles. Bordeaux Métropole est propriétaire de la parcelle AP232 (1461m²) sur laquelle se trouve une maison mise à disposition du Cos Canquard pour du logement d'urgence dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire, et ce, jusqu'au 02/04/2024.
La Fab est propriétaire des parcelles AP90 (1046m²), AP91 (992m²), AP64 (1383m²) et AP65 (602m²).
La parcelle AP232 est également destinée à la réalisation d'une partie de la venelle située entre les ilots 7 et 8. Elle sera, si besoin, préalablement à son acquisition, mise à disposition de La Fab, comme le prévoit l'article 3 g) du traité de concession, et à titre gratuit, afin de permettre le démarrage des travaux des espaces publics de ladite venelle.
La parcelle AP65 est également destinée à la réalisation d'une partie de la venelle située entre les ilots 6 et 7, et d'une partie de la placette.

L'ilot 8 est situé entre les n° 8 et 10 de la rue de Los Heros.
Il a vocation à accueillir du logement collectif, prévoyant environ 3 800m² de SDP, soit 57 logements estimés. Il sera délimité par les futurs espaces publics de la ZAC : la venelle entre l'ilot 7 et l'ilot 8, ainsi que par les ilots 6 et 9.
Il est constitué de deux parcelles : AP 72 (2051m²) et AP 231 (1557m²). Suite à des procédures judiciaires de préemption et de mise en demeure d'acquérir, il est désormais sous maîtrise foncière publique, de La Fab pour la parcelle AP 72, et de Bordeaux Métropole pour la parcelle AP 231.
La parcelle AP 231 sera, si besoin, préalablement à son acquisition, mise à disposition de La Fab, comme le prévoit l'article 3 g) du traité de concession, et à titre gratuit, afin de permettre le démarrage des travaux des espaces publics de ladite venelle.

Conformément au traité de concession, notamment son bilan prévisionnel, à la délibération du 27 avril 2018 validant les termes de ce contrat, et au Compte Rendu Financier d'Activités de 2021 et 2022 (CRFA votés le 01/12/2023), la cession de ces parcelles au profit de La Fab interviendra au prix de 1 857 356 € HT, TVA en sus conformément au taux en vigueur et selon le régime applicable au jour de la réitération de l'acte authentique.

Par conséquent, un projet d'acte de vente des immeubles entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole est en cours de rédaction, portant sur l'acquisition totale des parcelles AL154 – AP231 – AP232, décomposée comme suit :

- AL 154 : 252 000 €,
- AP 231 : 800 000 €,
- AP 232 : 805 356 €.

Pour un total de 1 857 356 € HT.

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 et notamment ses articles L 1523-2 et L5217-2,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L 3211-14,

VU la délibération n° n° 2017/664 du 27 octobre 2017, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté dite ZAC "Cœur de Ville" au Haillan,

VU la délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville,

VU la délibération n° 2018/264 du 27 avril 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le programme des équipements publics, le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab, la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC et le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement,

VU le traité de concession « Le Haillan-ZAC Cœur de Ville » notifié à l'aménageur le 14 aout 2018,

VU la délibération n° 2020-335 du 23 octobre 2020, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le compte rendu financier et d'activités 2019 du projet ZAC Cœur de Ville,

VU les délibérations n°2021-711 du 25/11/2021, n°2023-524 du 01/12/2023, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le compte rendu financier et d'activités 2020, 2021 et 2022 du projet ZAC Cœur de Ville,

VU le jugement fixant indemnités d'expropriation n° RG 19/00056 rendu le 24/09/2020 par le Tribunal judiciaire de Bordeaux pour la parcelle AP 232,

VU les avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), du 03 mars 2022 (avis n° 2022-33200-13371 et 2022-33200-13490) du 08 août 2023 (avis n°2023-33200-25726) pour les parcelles AL154 et AP232 ;

VU le jugement fixant indemnités d'expropriation n° RG 22/00047 rendu le 27/04/2023 par le Tribunal judiciaire de Bordeaux, publié le 07/11/2023, pour la parcelle AP 231,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT qu'il convient de céder à La Fabrique de Bordeaux Métropole, concessionnaire de l'opération ZAC Cœur de Ville, un ensemble de terrains bâtis d'une superficie totale de 3620 m² (cadastrés section AL n° 154, AP 231 et AP n° 232), situés sur le territoire de la commune du Haillan, dans le périmètre de l'opération ZAC Cœur de Ville, afin de lui permettre la mise en œuvre opérationnelle des ilots 1, 6 et 8, et des espaces publics du projet,

DECIDE

Article 1 :
d'autoriser la cession à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole de trois parcelles ci-dessous désignées, sises 127 avenue Pasteur, 10 rue de Los Heros et 10A rue de Los Heros,

- Parcelle AL 154, terrain bâti,

- Parcelle AP 231, terrain bâti,
- Parcelle AP 232, terrain bâti.

moyennant le prix de 1 857 356 €, TVA en sus conformément au taux en vigueur et selon le régime applicable au jour de la réitération de l'acte authentique.

Article 2 :
d'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte et tous autres documents afférents à cette transaction,

Article 3 :
d'imputer la recette correspondant au budget de l'exercice en cours (Ch 77 — Compte 775 — fonction 515).

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

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Monsieur TOUZEAU, Madame NOEL, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur THONY, Monsieur RUBIO, Monsieur PESCINA, Madame BRU, Madame CORNACCHIARI, Monsieur LAMARQUE, Madame LEPINE, Monsieur MANGON, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RIVIERES, Madame SAADI, Monsieur TRIJOULET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 2 février 2024

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **7 FÉVRIER 2024** **DATE DE MISE EN LIGNE :** **8 FÉVRIER 2024**	Pour expédition conforme, par délégation, le Conseiller délégué, Monsieur Stéphane PFEIFFER