

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 7 février 2025	N° 2025-54

Convocation du 24 janvier 2025

Aujourd'hui vendredi 7 février 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Nicolas PEREIRA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT
M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
Mme Amandine BETES à Mme Stephanie ANFRAY
M. Max COLES à M. Eric CABRILLAT
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Anne-Eugénie GASPAR à Mme Françoise FREMY
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-François EGRON
M. Guillaume MARI à M. Stéphane PFEIFFER
M. Jérôme PEScina à M. Michel LABARDIN
M. Patrick PUJOL à M. Fabrice MORETTI
M. Jean-Baptiste THONY à M. Michael RISTIC
M. Jean TOUZEAU à M. Alexandre RUBIO

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h27
M. Stéphane MARI à partir de 15h27

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

EXCUSE(S) :

Monsieur Guillaume GARRIGUES.

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250207-lmc1105636-DE-1-1
Date de télétransmission : 13/02/2025
Date de réception préfecture : 13/02/2025
Publié : 13/02/2025

	Conseil du 7 février 2025	<i>Délibération</i>
	Direction du Foncier	N° 2025-54

CARBON BLANC - Appel à manifestation d'intérêt AIRE (Aménager, innover, redessiner, entreprendre) - Cession de foncier à la SCCV Aedipierre - Délibération complémentaire - Décision - Autorisation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole a créé en 2012 la Société publique locale « La Fabrique de Bordeaux Métropole » pour mettre en œuvre le programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». Dans le cadre d'une politique volontariste visant au développement de l'emploi et à la compétitivité de la Métropole, le Bureau de Bordeaux Métropole a proposé le

9 juillet 2015 d'élargir le champ d'intervention de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole à des opérations nouvelles en matière d'aménagement économique. Cette disposition a été approuvée par la délibération n°2015-781 du 18 décembre 2015.

L'Appel à manifestation d'intérêt « AIRE » (Aménager, innover, redessiner, entreprendre) initié par Bordeaux Métropole, a pour objet de renouveler l'immobilier d'entreprises sur 8 sites identifiés, situés sur le territoire métropolitain. Dans le cadre de consultations conduites par Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole, il a ainsi été proposé aux équipes candidates d'y développer une offre d'immobilier d'entreprise innovante et de qualité, qui réinvente les formes et les produits d'immobilier classiques et propose de nouveaux usages et de nouvelles façons de travailler.

Le périmètre de projet dit « Fontaine » est situé au nord-est de la commune de Carbon Blanc, il constitue l'une des dernières opportunités foncières du secteur.

La consultation a porté sur une emprise globale d'environ 2,9 hectares, appartenant à Bordeaux Métropole.

L'opération à développer sur ce site vise à répondre aux besoins importants de la Métropole en locaux d'activités à destination des PME (Petites et moyennes entreprises) et PMI (Petites et moyennes industries), tout en proposant des prix de sortie et niveaux de loyers en adéquation avec le marché et les moyens financiers des entreprises cibles.

Le 15 février 2019, la Société AMOPIERRE a été désignée lauréate au titre du site Fontaine de Carbon-Blanc, avec l'agence d'architecture Revel'Architecture, l'urbaniste Catherine Duret et le paysagiste Parcelle 8.

Le projet prévoit le développement de 11 500 m² de surface de plancher. Il s'agit de proposer prioritairement aux PME/PMI, dont le développement est soutenu par Bordeaux Métropole, des locaux d'activités à prix attractif. Le programme comprend des locaux artisanaux.

Conformément au règlement de consultation, Bordeaux Métropole devait céder à la Société civile de construction vente (SCCV) AEDIPIERRE représentant AMOPIERRE, l'ensemble de l'assiette du projet, d'une contenance cadastrale d'environ 29 030 m².

Une procédure de déclassement du domaine public a été engagée en vue de la cession de l'emprise complémentaire de 898 m². Ce déclassement a fait l'objet d'un premier arrêté

n°2020-BM-1560 en date du 2 décembre 2020. À la suite d'une erreur matérielle, un second arrêté

n° 2021-BM-0347 en date du 12 mars 2021 a été pris par Bordeaux Métropole.

La cession a été autorisée par :

- une délibération n°2020-504 en date du 18 décembre 2020. Toutefois, la cession ne portait que sur une emprise partielle du projet, car une partie de la parcelle AI 34 représentant environ 841m², devait préalablement à sa revente faire l'objet d'une purge du droit de rétrocession détenu par l'ancien propriétaire, du fait de son acquisition sous Déclaration d'utilité publique. La délibération susvisée ne concernait donc pas cette emprise de 841 m². Cette cession a été autorisée au prix de 45€/m², TVA en sus conformément au taux en vigueur et selon le régime applicable au jour de la réitération de l'acte authentique, étant précisé que la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), consultée le 13 mars 2020, a évalué ces biens à 45 € H.T./m² par avis en date du 10 septembre 2020,

- une délibération n°2021-362 en date du 9 juillet 2021, sur l'ensemble du périmètre de projet suite au renoncement de l'ancien propriétaire aux mêmes conditions financières que la délibération précédente, par courrier en date du 21 janvier 2021. Une promesse d'achat a été signée en juin 2021,

- une délibération n°2022-598 en date du 24 novembre 2022, se substituant aux deux premières. Cette délibération est venue autoriser la cession sur une emprise réduite à 23 177 m² au profit de la SCCV AEDIPIERRE, à la suite de sondages ayant fait apparaître une qualité de sols impropres à la réalisation de l'opération sur une partie du site de projet. Cette cession a été autorisée au prix global de 1 042 965 € HT, soit 45 €/m², TVA en sus conformément au taux en vigueur et selon le régime applicable au jour de la réitération de l'acte authentique, étant précisé que la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), consultée le 13 mars 2020, a évalué ces biens à 45 € H.T./m² par avis en date du 10 septembre 2020, et a confirmé ce prix par un avis en date du 23 novembre 2022.

Aujourd'hui, au vu du contexte économique et des délais de commercialisation engendrés, il a été convenu entre les parties d'aménager le calendrier de cession en trois tranches, les autres modalités de la cession étant inchangées.

La présente délibération a ainsi pour objet de compléter la délibération n°2022-598 du Conseil de Bordeaux Métropole du 24 novembre 2022, afin de préciser les trois phases suivantes, qui devront se dérouler dans l'ordre indiqué :

Phase 1 : cession de la tranche 1 située à l'est pour une superficie de 12 345 m² environ. Cette cession fera l'objet de la signature d'un acte authentique de cession avant le 30 septembre 2025. La surface de plancher prévisionnelle sur cette emprise est de 4 992.92 m².

Phase 2 : cession de la tranche 2 pour une superficie de 4 881 m² environ. Cette cession fera l'objet de la signature d'un acte authentique de cession avant le 30 septembre 2026. La surface de plancher prévisionnelle sur cette emprise est de 2 376.52 m².

Phase 3 : cession de la tranche 3 située à l'ouest pour une superficie de 5 930 m² environ. Cette cession fera l'objet de la signature d'un acte authentique de cession avant le 30 juin 2027. La surface de plancher prévisionnelle sur cette emprise est de 1 824.84 m².

Il est précisé que les cessions des tranches 2 et 3 seront soumises à la cession préalable ou concomitante de la tranche précédente. En cas de non-réalisation des tranches 2 et 3, la société AEDIPIERRE consentira les servitudes nécessaires au profit de Bordeaux Métropole pour lui permettre d'accéder aux voiries de la tranche 1 en phase chantier et après la livraison.

En outre, il est précisé qu'un projet de travaux sur la voirie au nord de l'emprise est à l'étude par Bordeaux Métropole et pourra être réalisé après la réalisation de l'opération. Il sera demandé à la société AEDIPIERRE de s'engager à reporter à l'ASL constituée l'obligation de rétrocéder à première demande les espaces nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Un plan matérialisant les trois tranches de la cession est annexé à la présente délibération. La division de cette cession en trois phases nécessitera la réalisation de divisions parcellaires permettant la bonne délimitation des trois emprises.

Les trois cessions se feront au prix global arrêté dans la délibération n°2022-598 d'un montant de 1 042 965 € HT soit 45 €/m² HT, TVA en sus au taux en vigueur et selon le régime applicable au jour de la réitération par l'acte authentique, et sur la superficie totale arrêtée par la délibération précitée de 23 177 m². Etant ici précisé que le prix de cession serait susceptible d'évoluer à la marge, suite à la réalisation du document modificatif du parcellaire cadastral qui fixera les surfaces définitives des diverses tranches de travaux. Ce prix serait, alors, toujours calculé sur la base d'un prix unitaire constant de 45 €/m².

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 son article L.5211-37,

VU la délibération n°2020-504 du conseil de Bordeaux Métropole du 18 décembre 2020,

VU la délibération n°2021-362 du conseil de Bordeaux Métropole du 9 juillet 2021,

VU la délibération n°2022-598 du conseil de Bordeaux Métropole du 24 novembre 2022,

VU le procès-verbal du jury de AIRE en date du 15 février 2019

VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat 2020-33096V0804 en date du 10 septembre 2020

VU la prorogation de l'avis 2020-33096V0804 par la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 23 novembre 2022

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que la cession des parcelles cadastrées AI28p, AI30p, AI32p, AI33p,

AI34p, AI40p, AI41p, AI44p, AI45p, AI65p, AI109p, AI110p, AI111p, AI112p, AI113p, AI114p et d'une emprise de 898m² ayant fait l'objet d'un arrêté de déclassement a été autorisée au prix de 45 €/m² HT par la délibération n°2022-598 du conseil de Bordeaux Métropole du 24 novembre 2022

CONSIDERANT que pour des raisons de facilitation de la commercialisation, il a été convenu entre les parties de procéder à une cession en trois phases successives, les autres conditions de la cession restant inchangées

DECIDE

Article 1 : d'autoriser la réalisation en trois tranches de la cession à la SCCV AEDIPIERRE préalablement autorisée par la délibération n°2022-598, des parcelles suivantes :

- AI n° 28p d'une superficie cadastrale de 613 m²,
- AI n° 30p d'une superficie cadastrale de 747 m²,
- AI n° 32p d'une superficie cadastrale de 77 m²,
- AI n° 33p d'une superficie cadastrale de 65 m²,
- AI n° 34p d'une superficie cadastrale de 4 174m²,
- AI n° 40p d'une superficie cadastrale de 1540m²,
- AI n° 41 d'une superficie cadastrale de 3 036 m²,
- AI n° 44 d'une superficie cadastrale de 716 m²,
- AI n° 45p d'une superficie cadastrale de 9 m²,
- AI n° 65p d'une superficie cadastrale de 4 804 m²,
- AI n° 109p d'une superficie cadastrale de 329 m²,
- AI n° 110p d'une superficie cadastrale de 508m²,
- AI n° 111p d'une superficie cadastrale de 491 m²,
- AI n° 112p d'une superficie cadastrale de 553 m²,
- AI n° 113 d'une superficie cadastrale de 4 m²,
- AI n° 114p d'une superficie cadastrale de 4 613 m²,
- D'une emprise de 898 m² ayant fait l'objet d'un arrêté de déclassement.

Ces trois cessions se feront au prix global arrêté par la délibération n°2022-598 de 1 042 965 € HT, soit 45 €/m² HT, TVA en sus au taux en vigueur et selon le régime applicable au jour de la réitération par acte authentique. Etant ici précisé que le prix de cession serait susceptible d'évoluer à la marge, suite à la réalisation du document modificatif du parcellaire cadastral qui fixera les surfaces définitives des diverses tranches de travaux. Ce prix serait, alors, toujours calculé sur la base d'un prix unitaire constant de 45 €/m².

La première phase de la cession, correspondant à l'emprise à l'est, interviendra avant le 30 septembre 2025. La deuxième phase, correspondant à l'emprise intermédiaire, interviendra avant le 30 septembre 2026. La troisième phase, correspondant à l'emprise à l'ouest, interviendra avant le 30 juin 2027. Cette organisation en trois phases est matérialisée par un plan annexé à la présente délibération.

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente à signer l'acte authentique et tous documents afférents à cette opération,

Article 3 : d'imputer la recette se rapportant à cette transaction au chapitre 77, compte 775, fonction 515 du budget principal des exercices concernés.

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

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 février 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------