



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65

Date de Publicité : 28/10/20

Reçu en Préfecture le : 29/10/20
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du mardi 27 octobre 2020
D - 2020/280

Aujourd'hui 27 octobre 2020, à 14h35,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Marie-Claude NOËL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Véronique SEYRAL, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCÉBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Paul-Bernard DELAROCHE, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIÈRE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane JABER, Monsieur Baptiste MAURIN, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Philippe POUTOU, Monsieur Antoine BOUDINET,

*Madame Nathalie DELATTRE présente jusqu'à 14h46, Monsieur Guillaume MARI présent jusqu'à 16h30,
Madame Brigitte BLOCH et Monsieur Fabien ROBERT présents jusqu'à 17h*

Excusés :

Madame Emmanuelle AJON, Madame Géraldine AMOUROUX, Madame Catherine FABRE

Bordeaux. ZAC Bastide Niel. Rues de la rotonde et Hortense. Cession de deux terrains à détacher des parcelles communales cadastrées AX 61 et AX 88 à la SAS Bastide Niel (Aménageur). Décision. Autorisation.

Madame Delphine JAMET, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le quartier de la Bastide situé sur la rive droite de la commune de Bordeaux a fait l'objet de nombreux travaux et réalisations de requalification urbaine portés par la Ville de Bordeaux et la Communauté urbaine de Bordeaux devenue depuis Bordeaux Métropole.

En prolongement de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Cœur de Bastide, la ZAC Bastide Niel vient renforcer le centre-ville de Bordeaux, dans le cadre de la poursuite de la reconquête des friches en cœur d'agglomération.

Par délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de la ZAC Bastide Niel au groupe BMA/Aquitanis/Domofrance, structuré depuis au sein de la Société par actions simplifiées (SAS) Bastide Niel. Le contrat de concession a été signé entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'aménageur le 7 juillet 2014.

Le programme global prévisionnel de construction développe 355 500 m² de surface de plancher (SDP), mixant logements (environ 3 400), équipements, bureaux, commerces et activités de production.

Aujourd'hui, dans la continuité de la réalisation de ce projet urbain, l'aménageur doit se rendre propriétaire de deux terrains appartenant à la Ville de Bordeaux, d'une superficie arpentée de 780 m² se composant en deux emprises de 401 m² et 379 m², à détacher respectivement des parcelles cadastrées AX 61 et AX 88, d'une contenance cadastrale respective de 803 m² et 440 m² en nature de terrain nu asphalté, anciennement à usage de parking pour la parcelle AX 88 et de stockage de terre anciennement utilisé par la Direction des Espaces verts pour la parcelle AX 61.

La parcelle AX 88 a fait l'objet d'une désaffectation par exploit d'huissier le 25 juin 2018 et d'un déclassement du domaine public par délibération du conseil municipal n° D-2018/344 du 17 septembre 2018.

La parcelle AX 61 a fait l'objet d'une désaffectation par constat effectué par Maître CASIMIRO, huissier de justice à Bordeaux le 17 août 2020 et d'un déclassement par délibération présentée précédemment à ce même Conseil.

Dans le cadre de cette cession, des travaux ont été réalisés et financés par l'aménageur, à savoir l'enlèvement des déchets verts présents sur la parcelle AX 61 et la réfection ainsi que l'étanchéité du mur séparant les parcelles AX 87 et AX 88.

Le montant de ces travaux, déjà pris en charge par l'aménageur, s'élève respectivement à 8 454,48 euros TTC et 18 588 euros TTC, soit un total de 27 042,48 euros TTC.

Il est proposé de fixer le montant de base de cette cession à 600 euros par m², soit 468 000 euros, pour la surface considérée de 780 m², étant précisé que ce prix unitaire est conforme à l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 21 août 2020.

Cependant il a été convenu qu'au montant de la cession desdits terrains, sera déduit le montant total des travaux précités, ramenant ainsi le prix de vente pour 780 m² à 440 957,52 euros.

Précisions étant ici faites, que :

- si la cession devait, sur option de la Ville de Bordeaux, entrer dans le champ d'application de la TVA, le prix ci-dessus pour 780 m² de 440 957,52 euros devra être considéré comme HT auquel il faudra ajouter la TVA au taux applicable au jour de la réitération par acte authentique, - le prix de cession de base ci-dessus mentionné de 468 000 euros étant fixé au m², il est susceptible de varier en fonction des surfaces résultant du document d'arpentage définitif actuellement en cours d'établissement.

Afin de concrétiser cette transaction, une convention de vente - dont l'ensemble des modalités a été accepté par l'aménageur - est en cours de finalisation.

Enfin, l'aménageur doit lui-même céder à l'automne 2020 l'emprise de 379 m² à détacher de la parcelle AX 88 au profit d'un promoteur déjà désigné, le Crédit Agricole Immobilier.

Dans ce but et compte tenu des échéances très courtes, il est prévu que la convention de cession portant sur cette opération puisse être réitérée soit par un acte authentique unique, soit par deux actes authentiques, le premier portant sur l'emprise de la parcelle AX 88p (379 m²) pour un montant de 208 812 euros HT (TVA en sus au taux applicable au jour de la réitération par acte authentique) et le second sur la parcelle AX 61p (401 m²) pour un montant de 232 145,52 euros HT (TVA en sus au taux applicable au jour de la réitération par acte authentique).

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L 5211-37,

VU le traité de concession d'aménagement signé le 7 juillet 2014 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et le groupement BMA/Aquitanis/Domofrance, depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2018 portant déclassement de la parcelle AX 88,

VU la délibération du Conseil Municipal présentée à ce même conseil portant sur le déclassement de la parcelle cadastrée 063 AX 61

VU l'avis n°2020-33063V1575 du 21 août 2020 de la Direction Immobilière de l'Etat

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'article 2 du traité de concession, par lequel l'aménageur s'engage à acquérir les terrains nécessaires à la réalisation du projet urbain,

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- céder à la SAS Bastide Niel, en sa qualité d'aménageur de la ZAC Bastide Niel, deux terrains appartenant à la Ville de Bordeaux, d'une superficie arpentée de 780 m² se composant de deux emprises de 401 m² et 379 m², à détacher respectivement des parcelles cadastrées AX 61 et AX 88, au prix unitaire de base de 600 euros / m², conforme à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, pour la surface considérée de 780 m² diminué du montant des travaux réalisés par l'aménageur selon les possibilités suivantes :
 - soit une cession en un acte de vente unique portant sur la totalité des emprises pour 780 m² au prix de 468 000 euros ramené au prix de 440 957,52 euros compte tenu des travaux sus visés d'un montant total de 27 042,48 euros TTC
 - soit par deux actes authentiques :
 - le premier portant sur la parcelle AX 88p (379 m²) au prix pour 379 m² de 227 400 euros ramené au prix de 208 812 euros (TVA en sus au taux applicable au jour de la réitération par acte authentique) compte tenu des travaux susvisés d'un montant de 18 588 euros TTC
 - le second sur la parcelle AX 61p (401 m²) au prix pour 401 m² de 240 600 euros (TVA en sus au taux applicable au jour de la réitération par acte authentique)

ramené au prix de 232 145.52 euros compte tenu du solde des travaux sus visés
d'un montant de 8 454,48 euros TTC

- autoriser Monsieur le Maire à signer les actes de cession et tous autres documents se rapportant à cette mutation.
- imputer la recette correspondant au budget de l'exercice en cours Chapitre 77 Compte 775 Fonction 020

ADOpte A LA MAJORITE

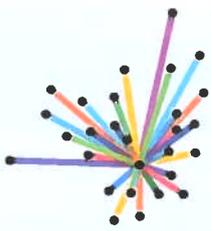
NON PARTICIPATION AU VOTE DE Monsieur Thomas CAZENAVE

VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 27 octobre 2020

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

**DIRECTION GENERALE
VALORISATION DU TERRITOIRE**

**- DIRECTION GENERALE ADJOINTE AMENAGEMENT -
- DIRECTION DU FONCIER -**



**COMMUNE
DE
BORDEAUX**

**Z.A.C. BASTIDE NIEL
RUE HORTENSE ET
RUE DE LA ROTONDE**

**CESSION PAR LA VILLE DE BORDEAUX
A LA S.A.S. BASTIDE NIEL**

CADASTRE

SECTION	PARCELLE	CONTENANCE	CESSION
AX	61	803 M ²	401 M ²
AX	88	440 M ²	379 M ²
TOTAUX		1243 M ²	780 M ²

DRESSE PAR
LE TECHNICIEN TERRITORIAL
BORDEAUX LE : 04 Septembre 2020

VU ET VERIFIE PAR
LE GEOMETRE
BORDEAUX LE : **11 SEP. 2020**

PRESENTE PAR
LE DIRECTEUR
BORDEAUX LE : **11 SEP. 2020**



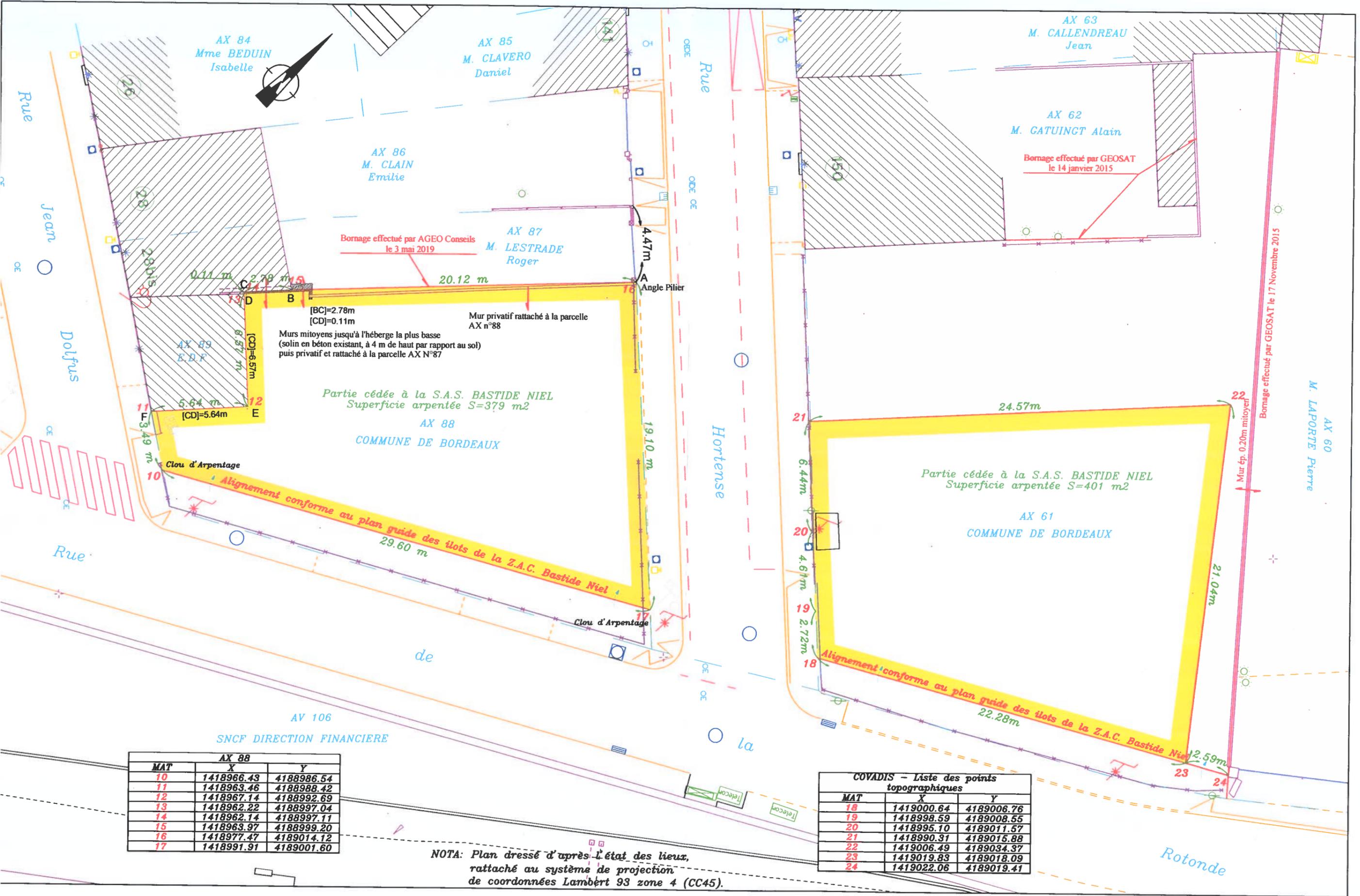
BORDEAUX METROPOLE
DIRECTION DU FONCIER
F. CARTI



Onglet: AX61-AX88

GEOMETRE EXPERT D.P.L.G

NUMERO DE CLASSEMENT	MODIFIE LE	OBSERVATIONS	SERVICE DEMANDEUR
09/01618-Archive 2009 0901618 CC45.dwg		Esplanade Charles de Gaulle 33045 BORDEAUX CEDEX 05 33 89 56 29	C.P.F.(M.P./S.L.)
DESSINATEUR : A.P./N.R.			



AX 88		
MAT	X	Y
10	1418966.43	4188986.54
11	1418963.46	4188988.42
12	1418967.14	4188992.69
13	1418962.22	4188997.04
14	1418962.14	4188997.11
15	1418963.97	4188999.20
16	1418977.47	4189014.12
17	1418991.91	4189001.60

COVADIS - Liste des points topographiques		
MAT	X	Y
18	1419000.64	4189006.76
19	1418998.59	4189008.55
20	1418995.10	4189011.57
21	1418990.31	4189015.88
22	1419006.49	4189034.37
23	1419019.83	4189018.09
24	1419022.06	4189019.41

NOTA: Plan dressé d'après l'état des lieux, rattaché au système de projection de coordonnées Lambert 93 zone 4 (CC45).