



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 25/10/11

Reçu en Préfecture le : 27/10/11
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 24 octobre 2011
D-2011/550

Aujourd'hui 24 octobre 2011, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

(sauf de 18h58 à 19h17 Madame FAYET)

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Madame Véronique FAYET, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAIQUD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Paola PLANTIER, Madame Laeticia JARTY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Béatrice DESAIGUES, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,
Madame Alexandra SIARRI (présente à partir de 17h40)

Excusés :

Monsieur Hugues MARTIN, Monsieur Jean-Louis DAVID, Monsieur Michel DUCHENE, Monsieur Pierre LOTHAIRES, Madame Chantal BOURRAGUE, Madame Ana marie TORRES, Madame Sylvie CAZES, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT

**Déclassement et cession à Bordeaux Métropole
Aménagement de l'ensemble immobilier situé
145/149 cours de la Marne. Décision. Autorisation.**

Monsieur Jean-Charles PALAU, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux est propriétaire du site dénommé « Santé Navale » situé 145/149 cours de la Marne mis à disposition de l'Etat (Ministère de la Défense) dans le cadre d'un transfert de gestion qui prendra fin le 31 décembre 2011, après le départ de l'école du service de santé des armées dans une autre collectivité en juillet 2011.

Il s'agit d'une emprise conséquente d'une superficie d'environ 19 943 m², cadastrée CZ-128 pour partie et CZ-129 pour partie, perçant sur trois voies, les cours de la Marne et Barbey et la rue Ferbos. Sur cette emprise peut être réalisée une opération d'urbanisme ambitieuse, ce terrain faisant partie des rares opportunités foncières sur ce quartier.

La Ville n'ayant pas vocation à assurer un portage foncier et à réaliser des opérations de construction et de promotion immobilière, elle a choisi de céder cette emprise à la société Bordeaux Métropole Aménagement (BMA), Société Anonyme d'Economie Mixte Locale qui peut conduire directement pour son propre compte des opérations privées d'intérêt général.

Le programme à réaliser comprendra de façon non exhaustive la création de logements libres, de logements sociaux et étudiants, de locaux d'activité et tertiaires et pourvoira le cas échéant aux besoins d'extension du lycée Gustave Eiffel.

Par ailleurs, la construction future de la nouvelle école élémentaire Barbey aux lieu et place de l'ancienne annexe « Barbey » du collège Aliénor d'Aquitaine et la dation en paiement du bâtiment faisant l'angle des deux cours (ancien institut de zoologie) au profit de l'OIN achèveront les usages de l'emprise considérée.

Le site présente un intérêt patrimonial mis en avant par le Comité Local Unesco Bordelais en 2009. Aussi, les bâtiments de façade du cours de la Marne et de la rue Ferbos seront préservés en raison de leur qualité architecturale ainsi que la chapelle et le monument aux morts.

Les principales plantations relevées sur le site seront également conservées.

En outre et afin de préserver l'ouverture de cet ensemble et son inscription dans un itinéraire permettant de relier les places Pierre Jacques Dormoy, André Meunier et Pierre Renaudel en direction des quais et du parc des sports Saint-Michel, une sente paysagère d'une superficie d'environ 2 300 m² sera aménagée par BMA et rétrocédée à la collectivité compétente à l'issue de l'opération soit au plus tard en 2019.

La reconversion du site améliorera non seulement les transitions avec les parcelles attenantes qui doivent accueillir le nouveau groupe scolaire Barbey mais s'inscrira également dans les objectifs du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés dénommé « Bordeaux [Re]Centres » dont il est mitoyen.

La cession est réalisée moyennant un prix de 14 000 000 d'euros Hors Taxes au vu de l'avis de France Domaine en date du 28 septembre 2011 qui a estimé ce bien à 15 000 000 d'euros. Cette estimation ne tient pas compte de la non valorisation des terrains de la sente paysagère piétonne qui seront rétrocédés à la collectivité gestionnaire (représentant 11.5% de l'emprise) et des contraintes de conservation des bâtiments et végétaux.

Compte tenu du calendrier prévisionnel des travaux, le paiement de cette somme sera réalisé par pactes.

Un premier pacte interviendra à la signature de l'acte pour 10% de la somme.
Un deuxième pacte d'un montant de 15% sera versé en 2014.
Un troisième pacte de 10% interviendra en 2016.
Le solde (soit 65%) sera versé à la Ville en 2017.

La Ville et BMA conviennent que si l'opération se dénouait plus rapidement que prévu, par la vente précoce à un tiers, BMA anticiperait le paiement du solde du prix, exigible au profit de la ville, dans les trois mois après la vente.

Inversement, en cas de retard dans l'exécution de l'opération, qui viendrait mettre en péril son équilibre financier, le paiement du dernier pacte pourrait être échelonné sur plusieurs exercices.

Sur présentation par la société d'un compte-rendu annuel, la Ville et BMA effectueront chaque année un bilan conjoint du déroulement de l'opération.

Il est par ailleurs ici précisé que, au cas où, à l'échéance du 31 décembre 2025 au plus tard, BMA avait réalisé des cessions foncières pour un produit dépassant 90 000 000 d'euros TTC, le surplus des sommes serait partagé à part égale entre la Ville et la société.

Enfin, si BMA devait transmettre ses droits à une société spécifiquement créée pour mener à bien cette opération, cette société, détenue à majorité par BMA, reprendrait les engagements de sa société mère. De son côté, la Ville s'engage à lui conférer les mêmes droits que ceux qu'elle accorde à BMA.

En conséquence, nous vous demandons Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

Décider :

- le déclassement de l'ensemble immobilier situé 145/149 cours de la Marne cadastré CZ-128 pour partie et CZ-129 pour partie
- sa cession à la Société Bordeaux Métropole Aménagement moyennant un prix de 14 000 000 d'euros Hors Taxes, la mise à disposition intervenant le 31 décembre 2011.

Autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de cession et tous les documents afférents à cette opération.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 24 octobre 2011

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Jean-Charles PALAU