



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 28/01/14

Reçu en Préfecture le : 28/01/14  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 27 janvier 2014**  
**D - 2014/3**

***Aujourd'hui 27 janvier 2014, 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***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Sylvie CAZES, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAILOUD, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Paola PLANTIER, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,

**Excusés :**

Madame Anne WALRYCK, Monsieur Jean-Charles PALAU, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Madame Wanda LAURENT, Madame Béatrice DESAIGUES

## **Cession à Bordeaux Métropole aménagement de l'îlot de la fourrière Quai du Maroc. Décision. Autorisation.**

Monsieur Hugues MARTIN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération précédente n°2014/52, vous avez décidé l'acquisition à la Communauté Urbaine de Bordeaux de l'ancien site de la fourrière situé dans le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot dans l'objectif de maîtriser le programme de réalisations sur le site en concomitance avec l'ouverture de la Cité des Civilisations et du Vin.

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

Cette emprise sur laquelle peut être réalisée une opération d'urbanisme ambitieuse, forme l'îlot P 14 du PAE, d'une surface approximative de 18 947 m<sup>2</sup> sur laquelle sont édifiés principalement 8 anciens silos à grains, cadastrée SA 17p et 18p sise 26 quai du Maroc.

Le programme proposé par BMA à dominante tertiaire et commerciale, appuiera le développement de la Cité des Civilisations et du Vin avec notamment la construction d'un parc de stationnement public apte à recevoir les 450 000 visiteurs attendus.

Le projet d'environ 40 000 m<sup>2</sup> inclut également un complexe hôtelier de 150 chambres ; un marché interactif « l'entracte » ensemble commercial de produits de bouche incluant une plateforme de valorisation des produits régionaux et un programme de bureaux ou locaux équivalents. En outre, dans le prolongement des objectifs du PAE de développer les déplacements doux, une sente piétonne traversante d'une largeur minimale de 6 mètres sera réalisée et rétrocédée à titre gratuit à la CUB. Cette sente sera grevée d'une servitude de passage de réseaux.

La cession de ce site s'opèrera moyennant la somme de 6 500 000 euros HT, TVA sur prix total au taux en vigueur en sus, au vu de l'évaluation de France Domaine en date du 26 novembre 2013.

Compte tenu de l'importance de la dépense et du calendrier prévisionnel des travaux, le paiement s'effectuera en 3 pactes payables comme suit :

- 1 352 449,02 euros HT à la signature de l'acte authentique TVA sur le prix total en sus, soit 2 652 449,02 euros TTC.
- 2 500 000 euros HT à la date anniversaire de la signature de l'acte authentique.
- le solde deux ans après la signature de l'acte soit 2 647 550,98 euros HT. Cette somme sera productive d'intérêts calculés au taux légal en vigueur depuis la date de paiement du 2<sup>ème</sup> terme jusqu'au jour du paiement de cette dernière échéance.

Il est ici précisé que cette cession interviendra sous les mêmes conditions que celles prévues dans l'acte d'acquisition avec la CUB. L'acquéreur s'engage donc à faire son affaire, notamment de l'état du sol, sans aucun recours ultérieur contre la Ville de Bordeaux, étant précisé que la plupart des constructions ont été démolies par la CUB, hormis les silos. La société BMA a bien pris connaissance des termes du diagnostic établi par la société IPL du 16 avril 2010.

Ce terrain est vendu libre de toute occupation à l'exception d'une œuvre « Republica » exposée au sommet des silos au titre d'une convention avec le fonds régional d'art contemporain jusqu'au 08 octobre 2014 et d'un poste de transformation ERDF au titre d'une convention temporaire en date du 30 mai 2013, qui a vocation à être intégré dans un futur bâtiment.

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

Décider :

- La cession à la société Bordeaux Métropole Aménagement, ou toute société qui pourrait s'y substituer, des parcelles cadastrées SA 17p et 18p d'une superficie totale de 18 947 m<sup>2</sup> environ situées quai du Maroc moyennant la somme de 6 500 000 euros HT, TVA sur le prix total au taux en vigueur en sus payable en 3 termes et conformément aux conditions définies avec la CUB ci-annexées.
- L'ouverture aux budgets concernés de la recette correspondant à cette cession

Autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de cession et tous les documents afférents à cette opération et autoriser BMA à déposer toutes demandes d'autorisations d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires.

## **ADOpte A LA MAJORITE**

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

VOTE CONTRE DU GROUPE COMMUNISTE

ABSTENTION DU GROUPE DES VERTS

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 27 janvier 2014

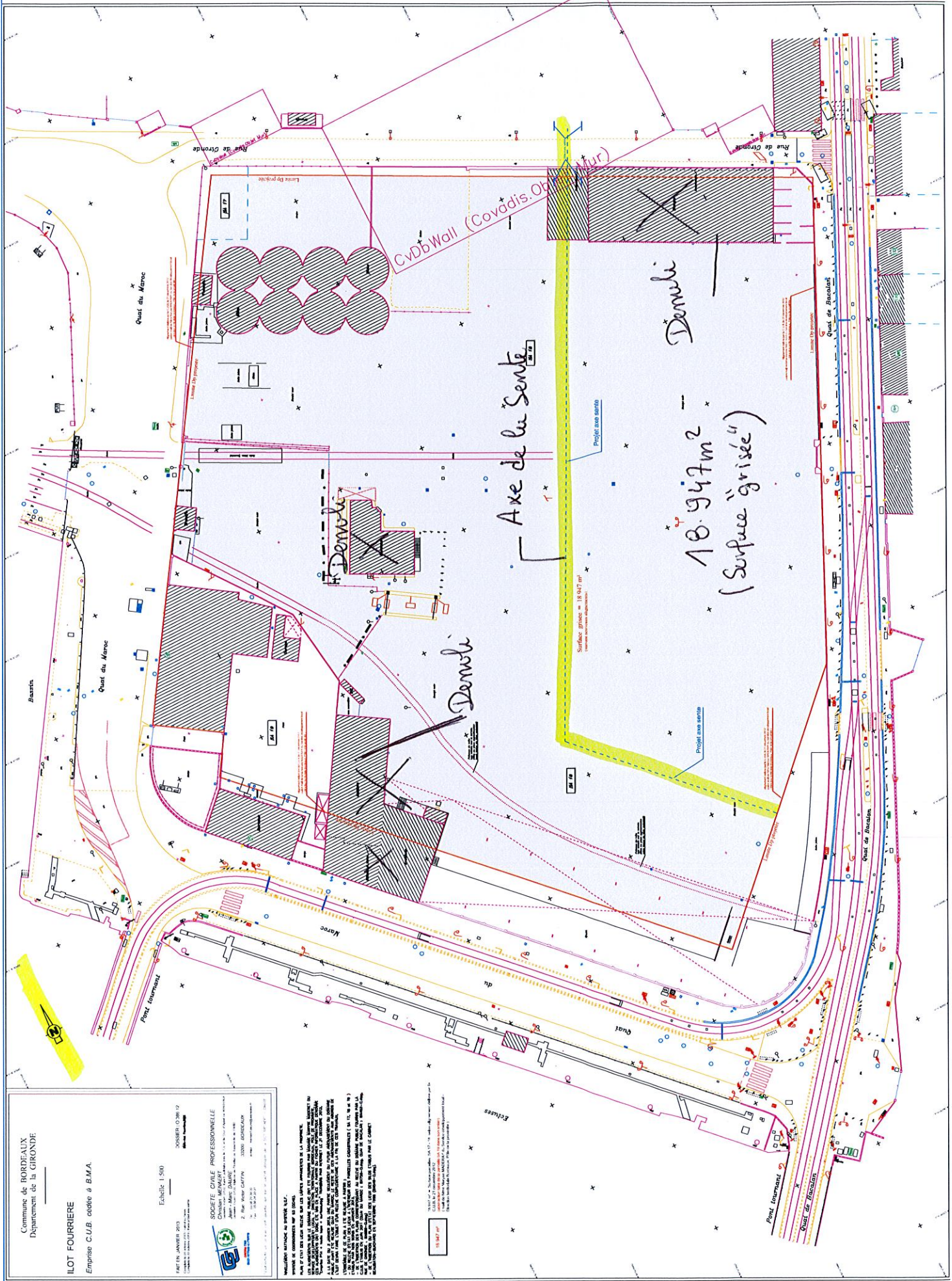
P/EXPEDITION CONFORME,

**Monsieur Hugues MARTIN**



# Bordeaux I lot "de la Fourrière" 18947m<sup>2</sup>.

- Cession à la Commune de Bordeaux -



**RELEVÉ DE LA COMMUNE DE BORDEAUX**  
 Plan de situation des lieux de la commune de Bordeaux.  
 Le plan de situation des lieux de la commune de Bordeaux est dressé par le Service de la voirie de la commune de Bordeaux.  
 Le plan de situation des lieux de la commune de Bordeaux est dressé par le Service de la voirie de la commune de Bordeaux.  
 Le plan de situation des lieux de la commune de Bordeaux est dressé par le Service de la voirie de la commune de Bordeaux.

18 947 m<sup>2</sup>

## VENTE D'UN IMMEUBLE A LA VILLE DE BORDEAUX Conditions et engagements

### DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Sur la commune de Bordeaux un terrain d'une surface approximative de 18 947 m<sup>2</sup> sur lequel sont édifiés principalement 8 anciens silos à grains, à prendre ou à détacher des parcelles actuellement cadastrées section SA numéro 17 et 18.

Étant précisé que la parcelle cadastrée SA 18 a été déclassée et désaffectée du domaine public au moyen d'un arrêté n°2074 en date du 23 novembre 2012 dont une copie est annexée à la présente (**Annexe 1**).

### **Bornage / Superficie**

La superficie indiquée résulte d'un plan de cession dressé par le cabinet de Géomètres MENAERT/DAURE (**Annexe 2**). Un bornage du terrain sera réalisé ultérieurement soit par les services communautaires, soit par le cabinet de géomètre MENAERT/DAURE

### **Démolition / Réseaux**

L'ensemble des anciennes constructions situé sur le terrain vendu (hormis les silos) a été démoli et arasé au niveau du sol. Subsiste encore sur ce terrain des massifs de béton et d'anciens rails que la Communauté urbaine de Bordeaux s'engage dans la mesure du possible à enlever.

Dans l'hypothèse de l'existence de réseaux ou d'ouvrages enterrés, la commune en fera son affaire personnelle sans recours contre la Cub à l'exception éventuels réseaux ou ouvrages publiques que la Cub s'engage à dévoyer.

### **Etat parasitaire / ERNT**

L'administration communautaire s'engage à fournir au plus tard 15 jours avant la signature de l'acte l'ensemble de ces certificats réglementaires.



## **Environnement Pollution**

Au titre de son obligation d'information une étude de la qualité environnemental des sols a été réalisée en avril 2010 par la société IPL, ce rapport a été transmis aux services de la ville par lettre en date du 5 juillet 2011. Une copie de ces documents est annexée à la présente (**Annexe 3**) et devra être annexée à tout acte de cession ultérieur. Étant précisé que la ville acquiert ce bien dans son état environnemental et ce, sans aucun recours ultérieur contre la Communauté urbaine de Bordeaux.

## **Qualités des sols**

L'immeuble objet des présentes a été remblayé. L'administration communautaire déclare ne pas avoir fait réaliser d'étude préalable de sol de ce terrain, la commune fera par conséquent son affaire personnelle et à ses frais de la réalisation et de l'obtention d'une telle étude nécessaire aux projets de constructions futures et des conséquences résultant des conclusions de cette étude.

## **Programme d'Aménagement d'Ensemble**

L'immeuble est situé dans le périmètre du PAE dit des Bassins à Flot. Une copie de la délibération du conseil communautaire n°2010/0136 en date du 26 mars 2010 instaurant le PAE est annexée à la présente (**Annexe 4**).

Ce terrain dénommé îlot P14 (ou îlot « Fourrière) dans ce programme d'aménagement est destiné à être aménagé selon le cahier des charges réalisé par l'agence ANMA dont une copie est annexée à la présente (**Annexe 5**) et devra être annexée à tout acte de vente ultérieur.

La commune déclare avoir parfaitement connaissance de cette situation et respectera les dispositions réglementaires et/ou contractuelles applicables dont notamment l'aménagement de cet îlot qui devra être validé par « Les ateliers du Bassin ».

## **Servitudes**

Le PROMETTANT profitera des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui concernent l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, sans recours contre le BENEFICIAIRE.

A cet égard, le BENEFICIAIRE déclare que ledit IMMEUBLE n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou de celles éventuellement révélées par lui aux présentes. Le PROMETTANT devra cependant supporter toutes servitudes pouvant grever l'IMMEUBLE, et notamment toutes servitudes de passage de réseaux publics, qui pourraient être portés à sa connaissance à la signature de l'acte authentique, sous réserve toutefois que ces servitudes ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'IMMEUBLE ou le rendre impropre à sa destination.

## **Occupation**

Le bien vendu libre à l'exception : d'une part d'une œuvre d'art exposée et située au sommet des huit silos, dépendant du patrimoine du fonds régional d'art contemporain (FRAC) et pour laquelle une convention a été signée le 8 octobre 2012 permettant l'exposition jusqu'au 8 octobre 2014 et dont une copie est annexée à la présente (**Annexe 6**) et sera annexée à toute cession ultérieure.

La ville s'engageant à respecter et à faire respecter en cas de revente de ce terrain les termes de cette convention se substituant ainsi aux obligations de la Communauté urbaine de Bordeaux.

D'autre part, une convention précaire révocable a été signée le 30 mai 2013 entre ERDF et la Cub autorisant ERDF à occuper une emprise d'environ 15 m<sup>2</sup> au pied des silos pour l'implantation d'un poste de transformation et ce pour une durée de 3 années (**Annexe 7**). Cette convention devra être reportée dans tout acte de cession.

## **PRIX DE LA VENTE**

La vente aura lieu moyennant le prix de 7 624 599, 96 Euros dont 1 124 599, 96 € de TVA sur marge au taux de 19,6 % payable en 3 termes.

Ce taux et donc ce montant pourraient être révisés selon les éventuelles dispositions financières applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2014

1<sup>er</sup> terme, à concurrence de 2 500 00 € incluant le montant total de TVA et payable le jour de la signature de l'acte.

2<sup>ème</sup> terme, à concurrence de 2 500 000 € payable au plus tard 1 an après la signature de l'acte et sans intérêt jusqu'à cette date de paiement

3<sup>ème</sup> terme le solde soit 2 624 599, 96 € payable au plus tard 2 ans après la signature de l'acte. Précision étant fait que cette somme sera productive d'intérêts calculés au taux légal depuis la date de paiement du 2<sup>ème</sup> terme jusqu'au jour du paiement de cette dernière échéance.

Compte tenu de la qualité de la ville, une dispense d'inscription du privilège du vendeur est accordée.

## **CONDITIONS DE LA VENTE / OBLIGATIONS**

### **Sente**

Selon le cahier des charges de l'îlot et le plan dressé par le cabinet de géomètre, l'axe d'une sente figure dans ces documents. La ville ou tout autre acquéreur successif s'engage à rétrocéder à titre gratuit et en pleine propriété, une sente aménagée et conforme au cahier des charges d'une largeur minimale de 3 m de part et d'autre de cet axe. Précision étant faite qu'une autorisation exceptionnelle de passage de réseaux sous l'emprise de la sente est accordée par la création d'une servitude définitive.

Ces deux dispositions devront être reprises dans tout acte de cession ultérieur.

## **Permis de construire**

Aucune condition suspensive quant à l'obtention d'une quelconque autorisation.

## **Obligations de la ville**

La ville s'oblige à faire reprendre l'ensemble de ces conditions de la vente pour tout nouvel acquéreur, à savoir :

- Les dispositions réglementaires du PAE (délibération et cahier des charges) ainsi que la validation de l'aménagement de l'îlot par "Les ateliers du Bassin"
- Les conditions d'occupation (Frac /Erdf) et leurs conséquences et notamment en ce qui concerne le poste de transformation électrique définitif qui devra être intégré dans tout projet de construction développé sur le site.
- La rétrocession à titre gratuit à la Communauté Urbaine de Bordeaux de l'emprise de la sente aménagée qui pourra être grevée d'une servitude définitive pour le passage de réseaux privés,

afin de rendre opposable ces engagements, ceux-ci devront être reproduits dans tout acte constatant une mutation .

## **LISTE DES ANNEXES**

**Annexe 1** : Arrêté de déclassement / désaffectation n°2074 du 23 novembre 2012

**Annexe 2** : Plan de cession dressé par la Cabinet de Géomètre MENAERT / DAURE

**Annexe 3** : Copie lettre communautaire du 9.05.2011 et copie du diagnostic de qualité environnementale des sols réalisé par la société IPL en date du 16 avril 2010

**Annexe 4** : copie de la délibération communautaire n° 2010/136 du 26 mars 2010 instaurant le PAE des bassins à Flots

**Annexe 5** : copie du cahier des charges de l'îlot P14

**Annexe 6** : copie de la convention entre le FRAC et la Cub

**Annexe 7** : copie de la convention précaire et révocable entre ERDF et la Cub