



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65

Date de Publicité : 09/07/19

Reçu en Préfecture le : 12/07/19
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 8 juillet 2019
D-2019/269

Aujourd'hui 8 juillet 2019, à 15h00,

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

Monsieur Nicolas FLORIAN - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Emmanuelle AJON, Madame Anne WALRYCK, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Delphine JAMET, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Joël SOLARI, Madame Elizabeth TOUTON, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARCH, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Estelle GENTILLEAU, Mme Laetitia ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Madame Chantal FRATTI, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Vincent FELTESSE, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Nicolas GUENRO, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Madame Catherine BOUILHET, Monsieur François JAY,
Madame Emmanuelle CUNY présente à partir de 17h15, Monsieur Joël SOLARI présent jusqu'à 17h35, Madame Catherine BOUILHET présente jusqu'à 17h35 et Monsieur Vincent FELTESSE présent jusqu'à 18h45

Excusés :

Madame Laurence DESSERTINE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Monsieur Michel DUCHENE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Marie-José DEL REY, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Monsieur Olivier DOXARAN, Madame Michèle DELAUNAY

**Cession à la société Adim Sud Ouest d'une parcelle
de terrain angle rue Charles Chaigneau / quai
de Brazza. Modification de la délibération D -
2017/276 du 10 juillet 2017- Décision - Autorisation**

Monsieur Fabien ROBERT, Conseiller municipal, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du projet d'aménagement de BRAZZA, le 19 décembre 2017, la Ville de Bordeaux se portait acquéreur de l'ancien site industriel « Soferti », pour un montant de 6 000 000 €, TVA en sus, afin d'assurer la maîtrise foncière de 130 610 m², soit 13 des 53 ha que représentera le futur quartier Brazza.

L'acquisition de cette emprise a pour objectif d'accompagner la mise en place de ce nouveau quartier et, dans le cadre d'un urbanisme négocié, d'initier le démarrage des premiers projets, à travers la revente de parties de ce foncier à différents opérateurs. Cette maîtrise permet également à la Ville et la Métropole d'assurer le développement sur ces terrains d'une programmation diversifiée dans laquelle sont notamment prévus les principaux lieux emblématiques et d'animation du futur quartier.

Par cette acquisition, la Ville de Bordeaux a aussi pu garantir à l'ensemble des opérateurs qui développeront ce secteur, le respect, par l'ancien propriétaire, des dispositions de l'arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2013, exigeant une dépollution pour un usage de type industriel, artisanal, commercial et tertiaire et assurer l'instauration de servitudes d'utilité publique tel que demandé par l'arrêté préfectoral en date du 28 juin 2017.

Désormais, la dépollution supplémentaire pour permettre la réalisation de logements est à la charge des futurs opérateurs.

Au cours de cette séance du 12 juillet 2019, trois promesses de vente sont soumises à l'avis du conseil municipal avec les trois principaux opérateurs qui vont développer ce secteur portant sur une superficie globale de 66 720 m², et un montant cumulé de 10 800 000 €, TVA en sus.

La présente délibération porte sur la promesse de vente d'un terrain d'une superficie de 31 320 m², soit 3,1 ha au groupement d'opérateurs dénommé « studio-Brazza », représenté par la société ADIM NOUVELLE AQUITAINE composé d'ADIM, Crédit Agricole Immobilier, NFU, Kaufman & Broad, Eden Promotion, Mésolia Habitat et les Cityzens (habitat participatif), lauréat de la consultation d'opérateurs lancée par la Ville. Il est à noter depuis une évolution dans le groupement avec l'opérateur Cityzens qui a été remplacé par Brazz'Habitat pour la réalisation du programme de logements participatifs.

Une promesse de vente a fait l'objet d'une délibération en date du 27 avril 2015 (D-2015/168). Celle-ci a été modifiée par la délibération D2017/276 du 10 juillet 2017 afin de préciser le calendrier des constructions à réaliser et modifier la programmation à la baisse sur demande de la Ville pour un total de 50 798 m² de surface de plancher. Le prix de vente du terrain avait été fixé à 9 153 810 €, TVA au taux en vigueur en sus.

Le programme de construction détaillé est le même que celui de la délibération du 10 juillet 2017 :

Type de programme	Surface à construire en m ² SdP
LOGEMENT SOCIAL	6 274
ACCESSION ABORDABLE	7 876
LOGEMENT LIBRE	10 919
BUREAUX	3 850

HOTEL	7 203
COMMERCE	1 957
ARTISANAT	1 872
SPORT & LOISIRS	10 847
TOTAL	50 798

Toute modification de programme ou de porteur de projet fera l'objet d'une validation préalable de la Ville de Bordeaux.

1) Une gestion de la pollution plus couteuse qui conduit à une diminution du prix de cession

C'est seulement depuis l'acquisition du terrain par la Ville de Bordeaux, que des études plus précises ont pu être menées et ont abouti au constat d'une pollution plus importante que l'estimation initiale au regard des objectifs de programmation, en particulier celui de l'habitat.

Ce sujet de la pollution a fait l'objet, depuis 18 mois, de nombreux échanges et d'une tierce expertise afin d'en fiabiliser l'estimation.

En outre les prescriptions de l'Etat en matière d'inondabilité dans le cadre de la révision en cours du plan de prévention du risque inondation, combinée à la mise en place des servitudes d'utilité publique, ont généré un volume de terres polluées à mettre en décharge beaucoup plus important que ce qui était prévu en 2015, rendant impossible la faisabilité de l'opération selon les conditions économiques initiales.

Sur ces bases, le montant de la cession a été revu à 5 300 000 €, TVA au taux en vigueur en sus.

Ce montant intègre ainsi la prise en charge par l'opérateur des surcoûts liés à la gestion de la pollution complémentaire des sols à réaliser estimés à 3 900 000 € hors TVA, la prise en considération des frais supplémentaires liés à l'inondabilité (gestion d'une différence de niveaux plus importante entre le sol et la côte de seuil des rez-de-chaussée), l'actualisation à la hausse des coûts de construction depuis 2015, la diminution du programme de construction demandée par la Ville en 2017.

2) Les conditions posées par la Ville sont les suivantes :

Le montant de 5 300 000 € hors TVA pourra être revu à la hausse selon deux conditions :

- La Ville a obtenu que le montant de la gestion de la pollution restant estimatif, malgré les études complémentaires, et au regard de son impact dans le calcul du prix de cession, il est prévu une clause de retour à meilleure fortune à son bénéfice dans le cas où le surcoût de la pollution s'avèrerait inférieur à 3 900 000 € Hors TVA.
- Le montant de la cession pourra être majoré en cas de réalisation de surfaces de planchers supplémentaires ou de changement de programmation, sous réserve bien entendu d'un accord préalable de la collectivité et d'évolutions à la marge.

Par ailleurs, il est rappelé que :

- Le groupement « Studio-Brazza » doit réaliser la viabilisation de ce terrain et son aménagement avant la réalisation des constructions. Le projet de voirie a entraîné la modification de l'assiette du projet, le terrain à céder est d'environ 31 320 m².
- Il a également en charge la gestion de la pollution si nécessaire au regard du changement d'usage (logements) et des servitudes d'utilité publique.
- Les opérateurs sont également assujettis à une taxe d'aménagement majorée de 10% dont le montant est estimé à 3 380 600 € pour participer au financement des équipements et espaces publics nécessaires au développement de Brazza.

Dans son avis du 28 juin 2019 n° 2019-33063V0455 , la Direction immobilière de l'Etat (DIE) estime le montant de la cession à 5 450 000 euros HT.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme ont été déposées courant 2017 et sont pour la plupart obtenues. Les constructions doivent débuter au premier trimestre 2020 et s'étendre sur une durée de 48 mois environ.

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

DECIDER

- La cession à la société ADIM NOUVELLE AQUITAINE, société en nom collectif, au capital de 1 500 000 euros, dont le siège est à Mérignac (33697), rue Ferdinand de Lesseps – espace Mérignac Phare, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 492 950 563, d'une emprise d'une superficie de 31 320 m² environ, provenant de la parcelle sise à Bordeaux, quai de Brazza, cadastrée section AD n°31. Cette cession sera faite moyennant le prix de 5 300 000 € (CINQ MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS), TVA au taux en vigueur en sus.
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes de cession et tous documents afférents à cette opération.
- L'ouverture des recettes correspondantes aux budgets des exercices concernés.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

ABSTENTION DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

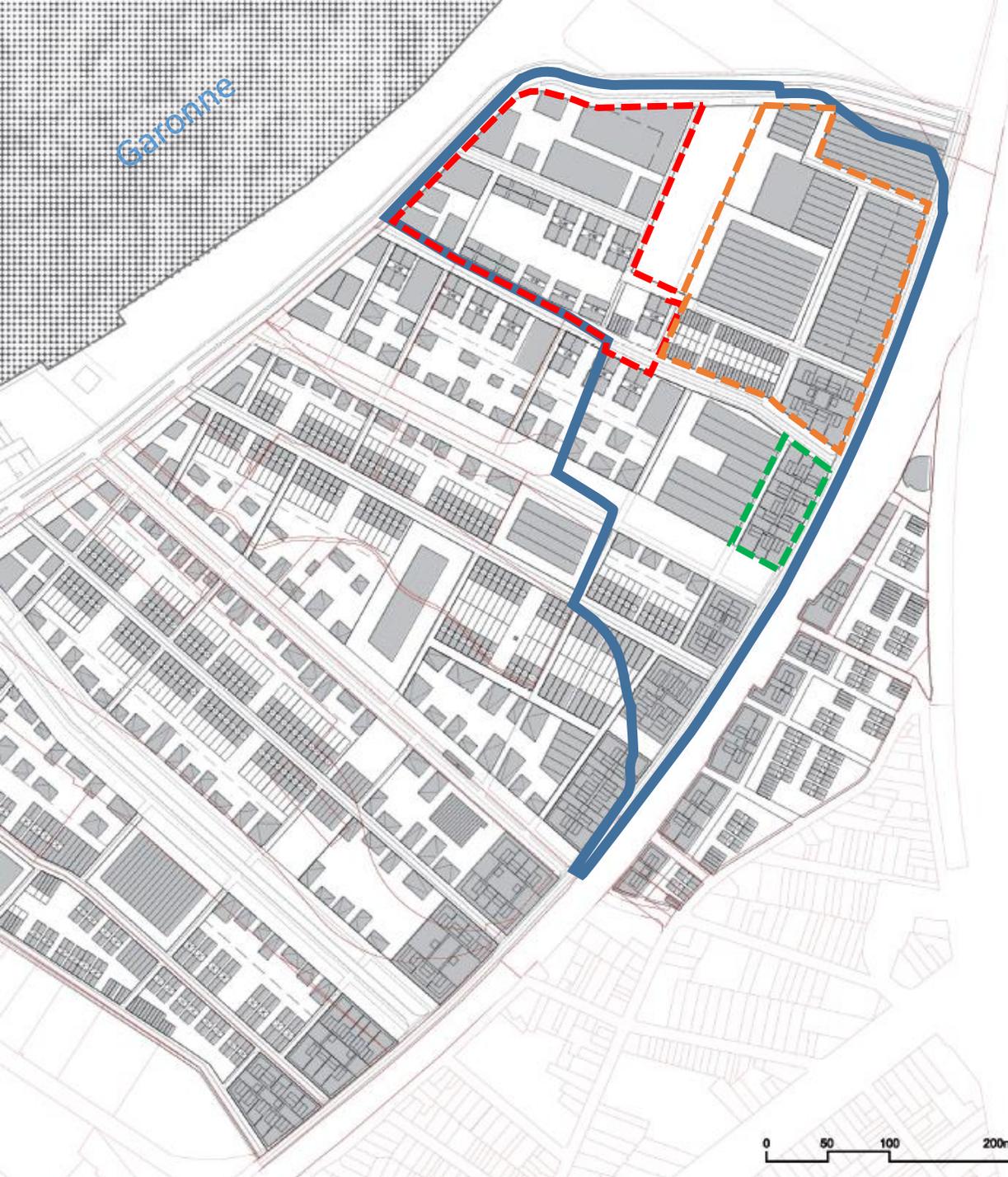
ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

ABSTENTION DE M. FELTESSE

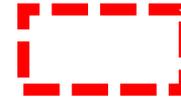
Fait et Délibéré à Bordeaux, le 8 juillet 2019

P/EXPEDITION CONFORME,

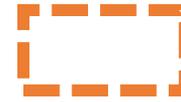
Monsieur Fabien ROBERT



Foncier SOFERTI acquis par la Ville de Bordeaux



Foncier à céder à l'opérateur ADIM pour le compte du groupement Studio Brazza



Foncier à céder à l'opérateur CARDINAL IMMOBILIER



Foncier à céder à l'opérateur EIFFAGE IMMOBILIER

