



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-2019/271

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 LOUMI, Monsieur Olivier DOXARAN, Madame Michèle DELAUNAY

Cession à la société EIFFAGE IMMOBILIER d'une parcelle de terrain située rue Charles Chaigneau - 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.

L'une d'entre elle est celle avec la société EIFFAGE IMMOBILIER SUD OUEST pour le lot E5 du quartier Brazza.

L'emprise foncière à céder par la Ville de Bordeaux a une superficie d'environ 4 090 m².

Sur cette emprise foncière, les programmes suivants seront développés :

- Environ 2 440 m² de surface de plancher de logements sociaux qui seront cédés en vente en état futur d'achèvement à un bailleur social.
- Environ 1 290 m² de surface de plancher destiné à de l'activité (artisanat).
- Environ 4 580 m² de surface de plancher de logements libres.

Soit un total de près de 8 310 m² de surface de plancher.

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

Pour la réalisation de ce programme, il est proposé de céder cet ensemble foncier à EIFFAGE IMMOBILIER pour un montant de 2 000 000 €, TVA au taux en vigueur en sus.

Ce montant intègre un dégrèvement de 350 000 € hors TVA pour la prise en charge des surcoûts liés à la dépollution des sols.

Les principales conditions posées par la Ville sont les suivantes :

- Si les coûts de prise en charge de la dépollution des sols étaient moins élevés que 350 000 € hors taxe, une clause de retour à meilleure fortune permettra à la Ville de Bordeaux de récupérer une partie du dégrèvement octroyé.

- Le montant de la cession sera par ailleurs majoré en cas de réalisation de surfaces de planchers supplémentaires dès lors que celles-ci sont autorisées.

Par ailleurs il est rappelé :

- Que l'opérateur aura à sa charge la réalisation des voiries internes à son lot et devra participer au financement d'une voie privée (dénommée rue Jeanne Lanvin) desservant son opération, qui sera réalisée par Domofrance et le groupement d'opérateurs Studio-Brazza.
- 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.
- Enfin, l'opérateur est assujéti à une taxe d'aménagement majorée de 10% dont le montant est estimé à 445 000 €.

Dans son avis du 28 juin 2019 n° 2019-33063V0455, la Direction immobilière de l'Etat (DIE) estime le montant de la cession à 2 100 000 euros HT.

Le permis de construire a déjà été délivré.

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

DECIDER

- La cession à la société EIFFAGE IMMOBILIER SUD OUEST, société par actions simplifiée, au capital de 30 000 euros, dont le siège est à Bordeaux (33000), 5, place Ravezies, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 341 158 251, d'une emprise d'une superficie de 4 090 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 2 000 000 € (DEUX MILLIONS D'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

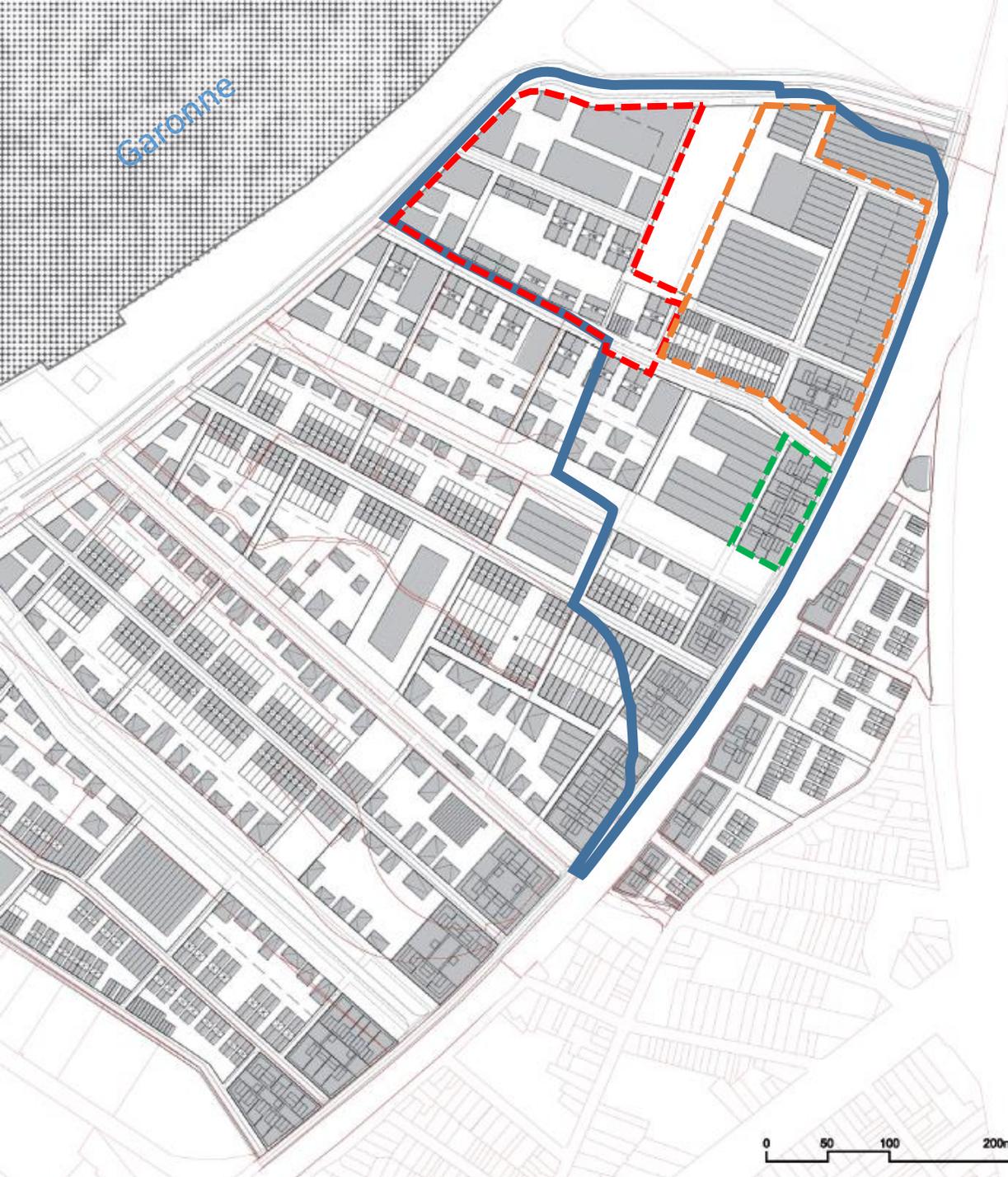
ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

ABSTENTION DE M. FELTESSE

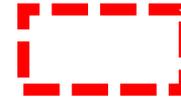
Fait et Délibéré à Bordeaux, le 8 juillet 2019

P/EXPEDITION CONFORME,

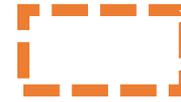
Monsieur Fabien ROBERT



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

