

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 15/07/2021
ID Télétransmission : 033-213300635-20210713-118559-DE-1-1

**Séance du mardi 13 juillet
2021
D-2021/268**

Date de mise en ligne :

certifié exact,

Aujourd'hui 13 juillet 2021, à 14h11,

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, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Monsieur Antoine BOUDINET, Monsieur Paul-Bernard DELAROCHE, Monsieur Bernard-Louis BLANC,

Madame Catherine FABRE présente à compter de 14h30, Madame Sandrine JACOTOT présente à compter de 16h20, Madame Marie-Claude NOEL présente jusqu'à 17h20 et Madame Fanny LE BOULANGER présente jusqu'à 18h35.

Excusés :

Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Tiphaine ARDOUIN, Madame Servane CRUSSIÈRE, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Matthieu MANGIN, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Madame Véronique SEYRAL,

BRAZZA. Promesse d'achat pour le lot E4 de la société CDC HABITAT. Validation du conseil municipal

Madame Delphine JAMET, Adjointe au Maire, 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 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 13 juillet 2021, deux promesses d'achat sont soumises à l'avis du conseil municipal, avec deux opérateurs qui vont développer le secteur sur une superficie globale de 19 127 m² environ, pour un montant cumulé de 3 671 042 €, TVA en sus.

La présente délibération porte sur la promesse d'achat de la société CDC HABITAT à la Ville de Bordeaux d'un terrain d'une superficie de 2 123 m² environ.

Le programme de construction détaillé est le suivant :

Type de programme	Surface à construire en m ² SDP
LOGEMENT SOCIAL	1 133
LOGEMENT INTERMEDIAIRE	2 934
BUREAUX	1 285
ARTISANAT	1 491
TOTAL	6 843

Sur les 66 logements programmés, 18 sont en locatif social (6 PLAI et 12 PLUS) et 48 en habitat intermédiaire.

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

1) Les conditions financières négociées entre la Ville de Bordeaux et CDC Habitat :

Depuis l'acquisition du terrain par la Ville de Bordeaux, des études 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 de nombreux échanges et expertises afin d'en fiabiliser l'estimation.

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 très important.

Sur ces bases, le montant de la cession a été fixé à 1 175 070 € HT.

Ce montant intègre la prise en charge par l'opérateur des surcoûts liés à la gestion de la pollution complémentaire des sols à réaliser, estimés à 308 000 € HT ; ainsi que la prise en considération des frais liés à la viabilisation de l'opération estimés à 330 000 € HT.

2) Les conditions posées par la Ville de Bordeaux :

Le montant de 1 175 070 € HT 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 308 000 € HT.
- 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 :

- CDC HABITAT doit réaliser la viabilisation de ce terrain et son aménagement avant la réalisation des constructions.
- 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% pour participer au financement des équipements et espaces publics nécessaires au développement de Brazza.

Dans son avis du 14 juin 2021 n° 2021-33063V02472, la Direction immobilière de l'Etat (DIE) estime le montant de la cession à 1 347 000 € HT. Il s'agit d'une actualisation de l'avis n°2019-33063V3290 du 28 novembre 2019, datant de plus d'un an, venant entériner les principes financiers négociés.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme ont été déposées courant 2020 et ont été obtenues. Les constructions doivent débiter au quatrième trimestre 2021 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 dénommée CDC HABITAT, d'économie mixte à directoire et conseil de surveillance, au capital de 933 301 600 €, dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 33 avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 470801168 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, d'une emprise d'une superficie de 2 124 m² environ, localisée sur la parcelle cadastrée section AD n°162. Cette cession sera faite moyennant le prix de 1 175 070 € HT (UN MILLION CENT SOIXANTE QUINZE MILLE SOIXANTE DIX EUROS HT), TVA au taux en vigueur en sus.

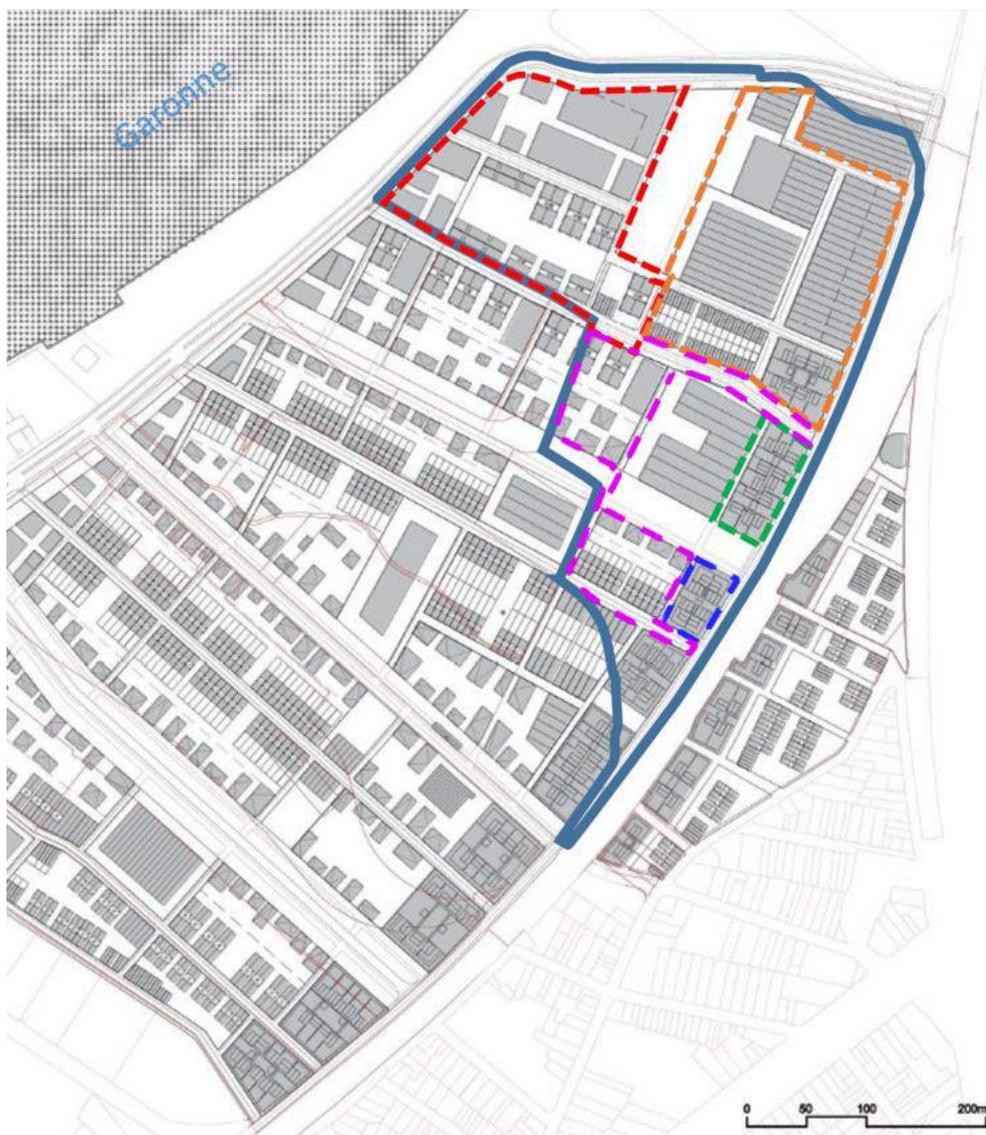
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes de cession et tous documents afférents à cette opération.
- L'ouverture des recettes correspondantes aux budgets des exercices concernés.

ADOpte A LA MAJORITE
VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 13 juillet 2021

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET



-  Foncier SOFERTI acquis par la Ville de Bordeaux en 2017
-  Foncier cédé à l'opérateur ADIM pour le compte du groupement Studio Brazza le 31 janvier 2020
-  Foncier en cours de cession à l'opérateur CARDINAL IMMOBILIER (promesse de vente signée)
-  Foncier cédé à l'opérateur EIFFAGE le 31 mai 2021
-  Foncier à céder à l'opérateur CDC HABITAT
-  Foncier à céder à l'opérateur DOMOFrance