



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 28/04/15

Reçu en Préfecture le : 28/04/15
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 27 avril 2015
D - 2015/168

Aujourd'hui 27 avril 2015, 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, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoît MARTIN, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Solène CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

Excusés :

Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Mariette LABORDE, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Vincent FELTESSE

**Cession à la société ADIM SUD OUEST d'une
parcelle de terrain située à l'angle de la rue Charles
Chaigneau et du quai de Brazza. Décision. Autorisation.**

Monsieur Nicolas FLORIAN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibérations D2012/656 et D2009/0537, le Conseil municipal de la Ville de Bordeaux a décidé l'acquisition à la Société Anonyme Grande Paroisse d'une emprise de terrain située 108 quai de Brazza (parcelles AD31, AD24 et AD25) d'une superficie de 130 610 m² au prix de 6 000 000€, TVA en sus ;

Une promesse synallagmatique de vente a été signée en conséquence entre les parties le 4 mars 2014.

La société Grande Paroisse procède actuellement à la dépollution exigée par l'arrêté préfectoral du 13 novembre 2013 et ce pour un usage de type industriel, artisanal, commercial et tertiaire. Ces opérations devraient s'achever au 30 juin 2015.

En parallèle, au mois de Décembre 2013, la Ville de Bordeaux a organisé une consultation pour la cession d'une partie de cette emprise foncière d'environ 30 000 m² et d'une constructibilité totale de 55 000 m² SHON environ.

Cette consultation a été initiée en deux temps : une phase de présélection des opérateurs puis une phase de négociation avec l'opérateur pressenti « studio Brazza » composé de : Adim, Crédit Agricole, NFU, Kaufman & Broad, Eden promotion, Mésolia habitat et les Cityzens.

L'engagement de « studio Brazza » représenté par la société ADIM, consiste en la réalisation du programme suivant :

1) Une offre de loisirs urbains indoor de 9 938 m² de Surface de Plancher (90€ HT/m²) comprenant les enseignes ou activités suivantes :

- Koezio : forme de loisirs urbains développée depuis 2006 qui repose sur l'esprit d'équipe et d'aventure. Cette offre s'adresse aux familles, aux groupes, aux entreprises... Le concept est développé par la famille des fondateurs du premier parc d'attraction français du nord de la France en association avec le fonds d'investissement Géophyle créé par Michel Leclerq, fondateur du groupe Oxyane/Décathlon.

- Génaé, centre sportif indoor, issu du groupe Décathlon, ce club propose une palette diversifiée d'activités physiques et sportives en salle accessibles aux enfants comme aux adultes.

Cette offre de loisir sera éventuellement complétée en pied d'immeuble par une offre commerciale d'une superficie maximum de 3 500 m²

2) Une offre hôtelière de 10 390m² (165€ /m² HT pour 3 430 m² et 200€ HT/m² pour 7 500m²) avec la réalisation de 2 hôtels sur le site :

- Generator Hostel proposera 200 chambres dont 100 doubles, 60 pour 4 personnes et 40 pour 8 personnes. Cette programmation s'adressera principalement aux familles et groupes de jeunes mais Generator offrira quelques suites haut de gamme, dans un esprit hôtelier classique afin d'assurer un véritable mélange des clientèles.

Generator développe largement des lieux de vie dans ses hôtels : café, restaurants, bars. (200€/m² de SDP)

- Le deuxième hôtel d'environ 140 chambres sera de catégorie 2 ou 3 étoiles. (165€/m² de SDP)

3) Une offre de logements – de 24 825 m²- diversifiée en typologie et forme urbaine (bâtiments sur Garonne et volumes capables) qui répond à la politique de la ville en matière de mixité sociale,

Logements sociaux : 6240 m² à 160€ HT/m²
Logements accession abordable : 7 220m² à 175€ HT/m²
Logements libres : 11 365 m² à 260€ HT/m²

4) Une offre artisanale dans les volumes capables de 1 258 m² à 80€ HT /m²

Les volumes capables sont des bâtiments d'inspiration industrielle qui peuvent accueillir des logements ou des activités artisanales. Offrant de multiples possibilités d'aménagement intérieur car livrés pour la plupart « non finis », les volumes capables sont des produits immobiliers qui permettent un prix de vente abordable et adapté à la plus grande partie des ménages, permettant ainsi à chacun d'acheter un bien à Bordeaux.

5) Une offre de bureaux de 4 380m² à 200€ HT/m²

6) La réalisation des voiries nécessaires à la desserte de l'opération

Récapitulatif : Le programme est réparti selon les surfaces suivantes :

	Surface de plancher en m ²
LOGEMENTS	
Social	6 240
accession abordable	7 220
libre	11 365
BUREAUX	4 380
HOTEL 1	7 500
HOTEL 2	3 430
ARTISANAT	1 258
SPORT	9 938
TOTAL	51 331

Les premières demandes d'autorisation d'urbanisme devront être déposées au plus tard en décembre 2015.

Le programme immobilier devra être achevé au plus tard le 28 février 2019, à l'exception du programme de bureau dont la mise en œuvre pourra être postérieure.

En ce qui concerne les éventuelles problématiques relatives à la pollution, il a été convenu que la Société ADIM SUD OUEST accepte de supporter les conséquences de l'état environnemental du terrain au jour de la Vente, sans recours contre la Ville de Bordeaux pour quelque cause que ce soit ayant pour cause l'état du sol, du sous-sol ou des eaux souterraines, des Biens, et de garantir la Ville contre toute réclamation de tous tiers se rapportant à l'état du sol ou du sous-sol et de toutes les pollutions du Terrain.

Le prix de vente minimum du terrain est fixé à 9 153 810 €, TVA au taux en vigueur en sus, au vu du rapport de France domaine en date du 10 avril 2015.

Ce prix pourra être majoré en cas de réalisation de surfaces commerciales d'un montant de 60 € par m² de Surface de Plancher de surface commerciale réalisé.

Il sera également majoré en cas de réalisation de m² de surface de plancher supplémentaire lors de la délivrance des permis de construire.

Ce prix sera réglé en deux pactes : 8 277 810€ HT, TVA sur la totalité du prix en sus le jour de la signature de l'acte authentique –au plus tard en décembre 2016- et le solde soit 876 000€ HT, productif d'intérêts, au plus tard le 30 juin 2017.

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

DECIDER

- la cession

- à la société ADIM SUD OUEST Société en Nom Collectif au capital de 1 500,00 €, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 492 950 563 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux, dont le siège social est situé Rue Ferdinand de Lesseps - Espace Mérignac Phare à Mérignac (33700); avec faculté de se substituer partiellement les membres de l'entité dénommée «Studio Brazza » avec lesquels elle restera solidairement obligée,

- d'une emprise de terrain de terrain de 31 490 m² environ figurant sur le plan ci-joint qui sera distraite de la parcelle cadastrée AD31 située quai de Brazza/ angle rue Chaigneau au moyen d'un document d'arpentage pour la réalisation d'une opération immobilière d'une surface de plancher totale de 51 331 m².

- l'ouverture des recettes correspondantes aux budgets des exercices concernés

AUTORISER Monsieur le Maire à signer au plus tard le 31 décembre 2016 l'acte de vente et tous documents afférents à cette opération, dont une promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive que la Ville de Bordeaux soit propriétaire du terrain.

ADOpte A L'UNANIMITE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE M. Stephan DELAUX, Mme Solène CHAZAL.

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 27 avril 2015

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Nicolas FLORIAN

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

VILLE DE BORDEAUX

Quai de Brazza et Rue Charles Chaignau

Macro lot n° 1

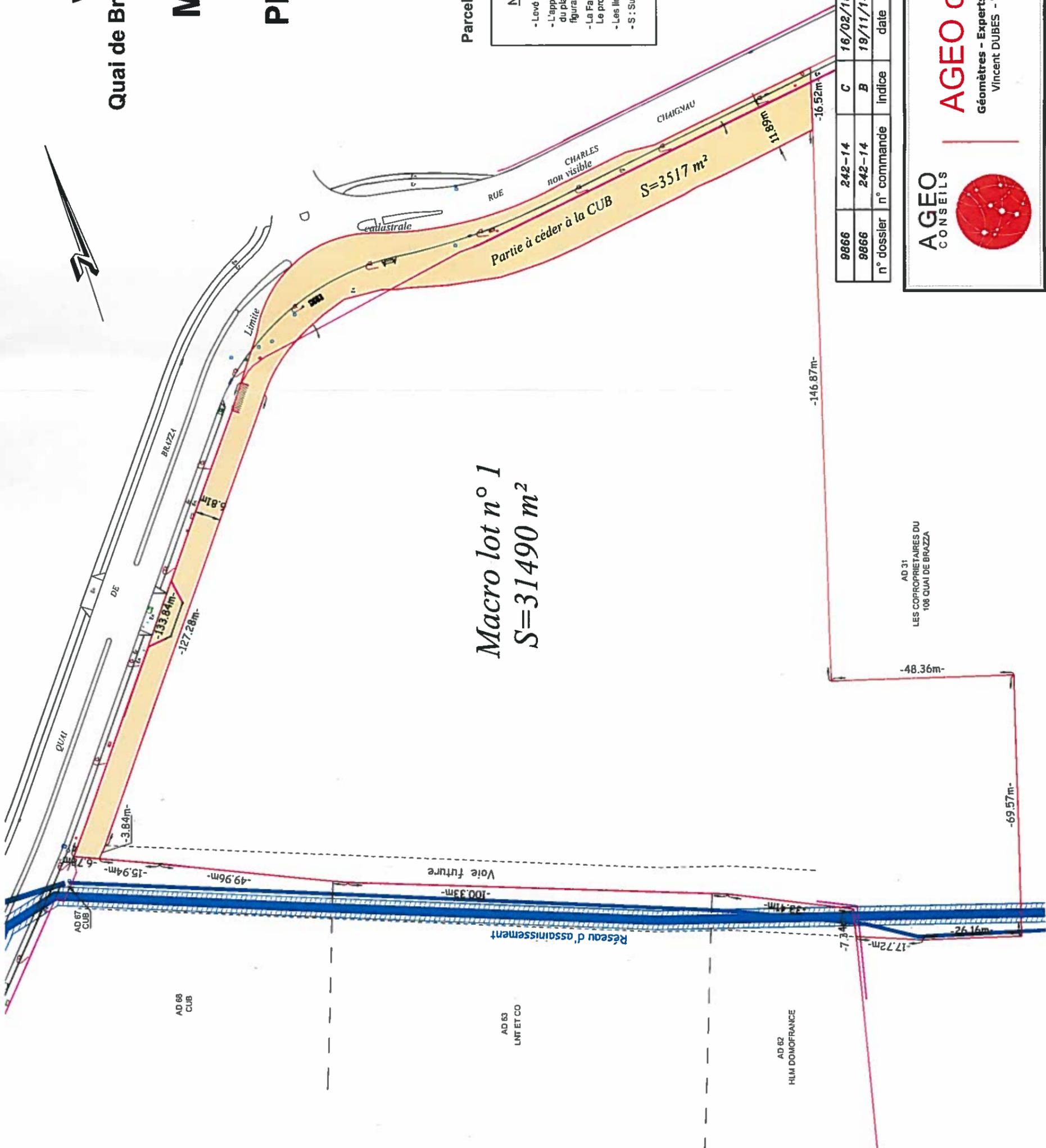
PLAN DE MASSE

ECHELLE:1/1000

Parcelle Section AD N° 31p

NOTA:

- Levé réalisé dans le système de coordonnées RGF93 - CC45
- L'application fiscale résulte de la superposition d'un agrandissement du plan cadastral sur le fond de plan topographique. Cette application est figurative et ne définit pas les limites de propriété.
- La Façade sur voie : une demande d'alignement est en cours avec la CUB et RFF. Le projet de cession n'est qu'indicatif.
- Les limites de propriété n'ont pas fait l'objet d'un bornage contradictoire.
- S : Superficie suivant les limites cadastrales et limites apparentes.



Macro lot n° 1
S=31490 m²

S=3517 m²

n° dossier	n° commande	indice	date	établi par	observations
9866	242-14	C	16/02/16	D.S.	Modification limite d'emprise
9866	242-14	B	19/11/14	B.J-L	Modification limite d'emprise

AGEO CONSEILS



AGEO conseils

Géomètres - Experts Fonciers Associés
Vincent DUBES - Vincent LABELLE

Agence de PESSAC

Ancien Cabinet PEDEZERT-LABELLE

156, Avenue Jean-Jaurès - 33600 PESSAC

Tel: 05 56 24 84 21 / 05 56 51 89 35 - Fax: 05 56 51 89 38

e-mail : aggeoconseils.pessac@orange.fr

AD 31
LES COPROPRIETAIRES DU
106 QUAI DE BRAZZA

Informations géographiques propriété de la société AGEO conseils. Reproduction strictement réservée. Le fichier informatique correspondant ne peut pas permettre d'obtenir une projection impérialiste et celle du présent plan. Seul le plan autorisé par la signature du géomètre expert est de nature à engager la responsabilité de la société AGEO conseils.

BORDEAUX BRAZZA-NORD

plan masse

20 JANVIER 2015



BORDEAUX
BRAZZA
/
SOFERTI
GARONNE