



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**

Délibération

Séance publique du 26 mai 2023

N° 2023-270

Convocation du 17 mai 2023

Aujourd'hui vendredi 26 mai 2023 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 26 mai 2023	Délibération
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	N° 2023-270

VILLENAVE D'ORNON / BEGLES - Programme ' Habiter, s'épanouir ' Opération d'aménagement de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Route de Toulouse (Ilot CA1)- Déclassement par anticipation d'emprises appartenant au domaine public de Bordeaux Métropole d'une superficie totale de 1 840 m² environ, à usage de stationnement temporaire, parcelles cadastrées BD 08, BD 80, BD 81, BD 82, BD 302 situées sur la Commune de Bègles - Décision - Autorisation

Monsieur Stéphane PFEIFFER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la démarche métropolitaine "Habiter S'épanouir », une opération d'aménagement a été créée dans le secteur de la Route de Toulouse situé sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon par délibération n° 2015/582 en date du 25 septembre 2015.

Par délibération n° 2016/156 en date du 25 mars 2016, Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Route de Toulouse et a confié le pilotage ainsi que la réalisation de l'opération d'aménagement à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole par le biais d'un traité de concession, signé le 19 mai 2016.

Cette opération, qui accompagne l'extension de la ligne C du tramway, a pour objet la restructuration et la rénovation du secteur de la route de Toulouse situé à l'entrée sud de la métropole bordelaise. La finalité de ce projet est de redonner à cet axe structurant sa fonction d'entrée d'agglomération, tant en terme fonctionnel que qualitatif.

Conformément aux dispositions du traité de concession, Bordeaux Métropole a confié à La Fabrique de Bordeaux Métropole, en sa qualité d'aménageur de l'opération, la mission d'acquérir certaines emprises foncières formant l'assiette d'îlots opérationnels de la ZAC. Au nord de l'opération, situé sur le territoire de la commune de Bègles, l'îlot CA1 bénéficie d'un positionnement stratégique, à proximité immédiate de la station de tramway « Vaclav Havel ».

La superficie de l'îlot CA1 est d'environ 3 471 m², dont environ 1 840 m² relevant du domaine public et de la propriété de Bordeaux Métropole, actuellement à usage de parking public provisoire réalisé dans le cadre des travaux du tramway :

- BD n°08, 534 route de Toulouse, d'une superficie cadastrale de 360 m²,
- BD n°80, 536 route de Toulouse, d'une superficie cadastrale de 1 030 m²,
- BD n°81, 536 route de Toulouse, d'une superficie cadastrale de 31 m²,
- BD n°82, 534A route de Toulouse, d'une superficie cadastrale de 137 m²,
- BD n°302, 534B route de Toulouse, d'une superficie cadastrale de 282 m²

Ces terrains relevant du domaine public de Bordeaux Métropole, préalablement à leur cession, les services de Bordeaux Métropole – en concertation avec La Fabrique de Bordeaux Métropole et la ville de Bègles – ont décidé de recourir à la procédure de déclassement par anticipation avec enquête publique préalable.

Cette possibilité est offerte par l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui en précise les modalités de mise en œuvre. Ces dispositions autorisent ainsi le déclassement de biens du domaine public qui continuent pourtant à satisfaire aux critères de définition de la domanialité publique, tels qu'issus de l'article L. 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et par suite, d'en permettre la vente alors même que l'affectation à un service public dont ils sont le siège n'aurait pas pris fin.

Pour tenir compte de la situation singulière dans laquelle se trouve placé le bien ainsi déclassé, l'article L.2141-2 précité, veille, par l'instauration d'un régime juridique approprié, à conserver un équilibre entre la nécessité d'une valorisation immédiate du bien et la protection de l'utilité publique à laquelle il demeure affecté.

Ensuite, l'acte de vente par Bordeaux Métropole au profit de La Fabrique de Bordeaux Métropole pourra être régularisé sous condition résolutoire de la désaffectation effective, qui devra intervenir conformément aux textes susvisés dans le délai de 6 ans à compter du déclassement par anticipation, ce délai de 6 ans étant justifié – conformément aux dispositions légales - par le fait que la désaffectation dépend de l'opération d'aménagement mentionnée en amont.

Comme évoqué préalablement, cette procédure de déclassement par anticipation a fait l'objet d'une enquête publique visant à recueillir les observations de la population. L'enquête publique – qui a été conduite à cet effet du lundi 2 janvier 2023 au vendredi 20 janvier 2023 inclus - s'est conclue par un avis favorable du commissaire enquêteur sur le déclassement par anticipation desdites parcelles métropolitaines, avis favorable assorti d'une recommandation - non contraignante juridiquement – concernant le fait de maintenir une information suffisante et régulière du public sur le projet d'aménagement prévu sur les emprises cédées.

A cet égard, il convient de noter que - si l'information et la concertation ont été dès le départ au cœur du projet de ZAC - qu'il s'agisse de la concertation pour la création de la ZAC Route de Toulouse (2013 -2015), celle relative à la mise en œuvre de la Déclaration d'Utilité Publique (2016) mais également celle liée à la présente procédure de déclassement par anticipation (2023) – Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole continueront de garantir une information régulière au public par le biais des différents outils à sa disposition (réunions publiques, tiers lieu café de la route, lettre d'information...), conformément à la recommandation du commissaire enquêteur.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code Générale de la Propriété des Personnes Publiques, les charges financières liées à la désaffectation et le cas échéant à l'absence de désaffectation ont été établies dans le cadre d'une étude d'impact pluriannuelle jointe.

Ainsi la résolution de la vente emportera de plein droit restitution à la Métropole des emprises à charge pour elle de rembourser à l'acquéreur la somme de 399 537€ HT (trois cent quatre-vingt-dix-neuf mille cinq cent trente-sept euros hors taxes), TVA en sus au taux réglementaire applicable au jour de la réitération de l'acte notarié, correspondant au prix de vente versé et les frais, charges et indemnités que l'acquéreur pourra être amené à demander à titre de paiement à Bordeaux Métropole, au titre des sommes effectivement avancées et payées par lui dans le cadre de sa programmation, dans la limite de 608 501 € HT.

Cela étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU la loi n° 2016-1 691 du 9 décembre 2016, dite loi « Sapin II », dans son article 35,
VU l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017, dans ses articles 9 et 10,
VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-10 et suivants,
VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L. 2111-1, L. 2111-2, L. 2141-2 et L. 3112-4,
VU le Code de l'urbanisme,
VU l'étude d'impact pluriannuelle fournie par la société publique locale La Fabrique de Bordeaux Métropole,
VU la délibération n° 2015/582 en date du 25 septembre 2015,
VU la délibération n° 2016/156 en date du 25 mars 2016,
VU le traité de concession du 19 mai 2016 conclu entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'enquête publique préalable relative au déclassement par anticipation de plusieurs emprises d'une superficie totale de 1 840 m², situées sur le territoire de la commune de Bègles, dans le périmètre de l'îlot opérationnel CA1 de la ZAC, qui s'est tenue du 2 au 20 janvier 2023 inclus et qui s'est conclue par un avis favorable du commissaire enquêteur, avec une recommandation sur l'information au public,

CONSIDERANT qu'il convient de déclasser par anticipation les emprises d'une superficie de 1 840 m² environ, parcelles cadastrées section, sises Route de Toulouse à Bègles et supportant actuellement un parking provisoire, en application de l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

DECIDE

Article 1 : de prendre acte de la désaffectation future d'emprises d'une superficie totale de 1 840 m² environ, à usage de stationnement temporaire, parcelles cadastrées B 08, BD 80, BD 81, BD 82, BD 302 sise Route de Toulouse à Bègles conformément à l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, cette désaffectation devant intervenir – conformément aux dispositions légales - au plus tard dans un délai de 6 ans à compter de l'acte de déclassement,

Article 2 : de déclasser par anticipation les emprises susmentionnées à effet de ce jour, en application de l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Article 3 : d'approuver les termes de l'étude d'impact pluriannuelle au regard de ses impacts matériels.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 mai 2023

Pour expédition conforme,

le Conseiller délégué,

Monsieur Stéphane PFEIFFER



ETUDE D'IMPACT PLURIANUELLE

**Conforme à l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes
Publiques**

Commune de Begles
ZAC de la Route de Toulouse (Ilot CA1)
Etude d'impact sur la cession envisagée
par Bordeaux Métropole
à la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

TITRE I – CALENDRIER PREVISIONNEL DE LIBERATION DU BIEN

**TITRE II – EXAMEN DES CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA RESOLUTION DE LA VENTE
POUR BORDEAUX METROPOLE**

ANNEXES

ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Dans sa version issue de l'ordonnance n°2017-562, du 19 avril 2017, relative à la propriété des personnes publiques, le premier alinéa de l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), dispose :

« Par dérogation à l'article L.2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffection a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffection ne prenne effet que lorsque la désaffection dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans la limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffection n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège. »

Les dispositions qui précèdent autorisent ainsi le déclassement de biens du domaine public, qui continuent pourtant à satisfaire aux critères de définition de la domanialité publique, tels qu'issus de l'article L2111-1 du CGPPP, et par suite d'en permettre la vente alors même que l'affectation à l'utilité publique dont ils sont le siège n'aurait pas pris fin.

Cependant, pour tenir compte de la situation singulière dans laquelle se trouve placé le bien ainsi déclassé, l'article L2141-2 précité, veille, par l'instauration d'un régime juridique approprié, à conserver un équilibre entre la nécessité d'une valorisation immédiate du bien et la protection de l'utilité publique à laquelle il demeure affecter.

A cet égard, il doit être mis en exergue que l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite loi SAPIN II) a complété l'article L 2141-2 de deux nouveaux alinéas qui imposent aux personnes publiques locales, désireuses de recourir au mécanisme du déclassement par anticipation en vue de permettre la cession de l'immeuble déclassé, le respect d'un formalisme plus exigeant que pour les autres catégories de personnes publiques.

Ces deux alinéas sont rédigés comme suit :

« Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé. »

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolatoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

La présente étude d'impact a pour objet de permettre à l'organe délibérant de se prononcer sur le projet de cession en tenant compte de l'éventuel aléa. L'étude d'impact pluriannuelle permet de mettre en perspective à court et moyen terme, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée. Cette insertion apporte des garanties sur la faisabilité du projet tout en permettant à l'organe délibérant de se prononcer au regard de l'impact sur les finances locales de la collectivité.

La Société Publique Locale La Fabrique de Bordeaux Métropole dont le siège est à BORDEAUX CEDEX (33076), esplanade Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 751056326 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, représentée par son Directeur général délégué, Monsieur Jérôme Goze, ci-après désigné l'Aménageur.

L'aménageur souhaite acquérir ces parcelles, en vue de la réalisation de l'ilot CA1 de la ZAC de la Route de Toulouse. Cette opération d'aménagement concédée en 2016 par Bordeaux Métropole à l'aménageur prévoit la construction d'environ 6820 m² de Surface de plancher (SDP) dédiée au logement, soit environ 95 logements dont une part élevée de logements locatifs sociaux et de logement en accession sociale et abordable (60 %).

La présence d'un parking provisoire relevant du domaine public de Bordeaux Métropole sur les emprises devant être acquises confère une domanialité publique au terrain métropolitain sur lequel est situé ledit parking.

Aussi, préalablement à la vente susvisée, Bordeaux Métropole procédera, conformément aux dispositions de l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, au déclassement par anticipation du terrain sur lequel est situé le parking provisoire.

La signature de l'acte authentique de vente interviendra postérieurement au déclassement et sous la condition résolatoire de la désaffection dudit terrain dans le délai légal de trois ans avec possibilité d'une prorogation de trois années supplémentaires, soit une durée totale maximum de 6 (SIX) ans. En effet, en application de l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, ce délai de 6 ans se justifie par le fait que la désaffection dépend de l'opération d'aménagement urbain mentionnée en amont.

La présente étude d'impact est divisée en deux titres :

TITRE I :

Il fixe le calendrier prévisionnel de libération du bien, en tenant compte des différents aléas pouvant différer la désaffectation.

TITRE II :

Il définit les conséquences financières d'une résolution de la vente pour BORDEAUX METROPOLE, en tenant compte du préjudice subi par aménageur

TITRE I – CALENDRIER PREVISIONNEL DE LIBERATION DU BIEN

Cette emprise métropolitaine a été sommairement aménagé en mars 2015 en espace de stationnement temporaire dans l'attente de la livraison du parking relais au terminus de la ligne C à Villenave d'Ornon. Les besoins en stationnement restent donc garantis malgré la suppression de parking provisoire. Le parc relais a été livré et mis en service en février 2019. Il s'agit du P+R le plus important de la métropole avec une capacité de 753 places destiné à décongestionner la route de Toulouse.

Pour des raisons de sécurisation du site (lutte contre les occupations illicites), il a été retenu de prolonger cet usage jusqu'à la cession à La Fab en vue de la réalisation du programme de logement.

La procédure engagée sera celle d'un déclassement par anticipation des parcelles afin de garantir un stationnement sur ce foncier aussi longtemps que possible pour les riverains, jusqu'à la signature de l'acte authentique à l'opérateur retenu pour la réalisation du programme immobilier.

Les dates indiquées ci-après sont des dates prévisionnelles :

Nature	Date de réalisation
enquête publique	Du 02/01/2023 au 20/01/2023
Délibération de déclassement par anticipation	Conseil métropolitain du 26 mai 2023
Délibération relative à la cession des emprises à la FAB	Conseil métropolitain du 26 mai 2023
Date prévisionnelle de la signature de la promesse de vente	Juin 2023
Date de signature de l'acte authentique	Au plus tôt dans le mois suivant la réalisation de la dernière condition suspensive, au plus tard 4 mois après la levée d'option
Signature de la promesse de vente du CA1- La Fab-opérateur	Au plus tôt dans le mois suivant la réalisation de la dernière condition suspensive,
Date de signature de l'acte authentique de vente La Fab - opérateur	A compter de la levée des conditions suspensives.
Constatation de la désaffection	A fixer par Bordeaux Métropole en fonction de l'avancement du calendrier opérationnel de l'opérateur et avant la signature de l'acte authentique de vente La Fab-opérateur.
Levée de la condition résolutoire	Après la désaffection ci-dessus

Il est rappelé que :

L'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques précise que le délai maximum de désaffection – suivant l'acte légal de déclassement - ne saurait excéder TROIS (3) ans. Toutefois lorsque la désaffection dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration, ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de SIX (6) ans à compter de l'acte de déclassement. En l'absence de désaffection du bien dans le délai visé par l'acte de déclassement, la vente sera résolue de plein droit.

Il est rappelé également que le parking provisoire, au moment de la présente étude d'impact, sera maintenu en service jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente de La Fab à l'opérateur afin de garantir un stationnement sur ce foncier aussi longtemps que possible pour les riverains.

Dans le cas d'espèce, le délai de 6 ans maximum se justifie, en application de l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, par le fait que la désaffectation dépend de l'opération d'aménagement urbain mentionnée en amont. Par conséquent, la désaffectation du parking provisoire devra donc intervenir dans les 6 ans à compter de la délibération de déclassement de cette emprise.

TITRE II – EXAMEN DES CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA RESOLUTION DE LA VENTE POUR BORDEAUX METROPOLE

Préalablement, à l'examen des conséquences financières de la résolution de la vente pour BORDEAUX METROPOLE, il convient de rappeler que l'article L 2141-2 du CGPPP ne stipule aucune limitation du montant des indemnités pouvant être dues par la personne publique en cas de résolution du contrat trouvant sa cause dans le maintien de l'affectation au-delà du délai fixé dans l'acte de déclassement.

Le montant des éventuelles pénalités dues par BORDEAUX METROPOLE ne saurait toutefois être tel, qu'il serait, au détriment de la personne publique, disproportionné par rapport au préjudice subi par l'aménageur (arrêt du conseil d'état du 22 juin 2012, n°348676).

Ainsi, concernant les éléments financiers, l'aménageur précise qu'il limite la liste du risque financier de Bordeaux Métropole aux frais engagés à ce jour par lui et le promoteur, à savoir :

Études de définition et de suivi de l'opération de construction	
Architecte urbaniste paysagiste BET	500 532€
Frais de gestion	81 117€
Géomètre	26 852€
TOTAL	608 501€

Soit un total HT de 608 501€ HT + TVA en vigueur + frais notariés (Droits fixes et contribution de sécurité immobilière)

Compte tenu des éléments visés ci-dessus, le montant de la provision pour risques instituée par l'article L.2141-2 du CGPPP, et qui sera inscrit dans le budget de BORDEAUX METROPOLE est de 608 501€ HT.