

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 6 juin 2025	N° 2025-253

Convocation du 28 mai 2025

Aujourd'hui vendredi 6 juin 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Loïc FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PEScina, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Géraldine AMOUROUX à M. Christophe DUPRAT

Mme Christine BONNEFOY à M. Jacques MANGON

M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA

M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE

Mme Delphine JAMET à M. Jean-Baptiste THONY

Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Anne LEPINE

M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY

Mme Céline PAPIN à Mme Marie-Claude NOEL

M. Nicolas PEREIRA à M. Fabien ROBERT

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC

M. Benoît RAUTUREAU à Mme Fatiha BOZDAG

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20250606-lmc1108278-DE-1-1 Date de télétransmission : 16/06/2025 Date de réception préfecture : 16/06/2025 Publié : 16/06/2025
--

	Conseil du 6 juin 2025	<i>Délibération</i>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	N° 2025-253

BEGLES - Opération de démolition-construction de la Cité du Dorat 2 - Cession d'une emprise appartenant au domaine public de Bordeaux Métropole d'une superficie totale de 4 253m² environ, à usage de voie de desserte de résidence privée, parcelle non cadastrée située entre la Rue Durcy et l'Avenue Lénine sur la Commune de Bègles - Décision - Autorisation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

L'emprise - objet de la présente délibération – est située entre la rue Durcy et l'Avenue Lénine à Bègles, à proximité de l'arrêt « Gare de Bègles » sur la ligne C du tram, sur la commune de Bègles.

Contexte et projet immobilier :

Construites dans les années 1960 pour loger les familles de cheminots, les barres HLM dénommées Cité du Dorat 2, constituent un vaste ensemble immobilier de logements. Cette résidence fait l'objet d'une opération de restructuration patrimoniale (incluant construction neuve, réhabilitation, amélioration des extérieurs, et démolition partielle) visant à :

- réaménager les espaces extérieures et offrir de nouveaux usages, avec l'apport de nouveaux mobiliers urbains (banc, jeux, ...),
- réhabiliter les bâtiments existants afin de bénéficier d'une amélioration notable de leur qualité de vie et le stationnement sera retravaillé,
- retravailler les voiries situées à l'avant des halls existants afin d'aménager des cheminements piétons et y créer des plantations.

ICF ATLANTIQUE SA D'HLM, propriétaire de ces logements désignera un groupement d'opérateurs (Entreprise Générale, Architecte, BET, ...) par le biais d'une procédure de marché global de performance qui prendra en charge la conception et la réalisation de ce projet de réhabilitation, de construction et d'aménagement du site.

Pour permettre la réalisation de ces projets, Bordeaux Métropole va céder ses voiries à ICF ATLANTIQUE SA D'HLM, actuellement utilisées pour desservir les logements, après leur déclassement du domaine public.

Procédure de déclassement par anticipation :

Cette emprise relevant du domaine public de Bordeaux Métropole, préalablement à sa cession, les services de Bordeaux Métropole – en concertation avec 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.

Enquête publique et avis :

L'enquête publique – qui a été conduite à cet effet du mardi 12 novembre 2024 au vendredi 29 novembre 2024 inclus - s'est conclue par un avis favorable de Madame la commissaire

enquêtrice sur le déclassement par anticipation desdites parcelles métropolitaines.

Aussi, par délibération n° 2025-252 en date du 6 juin 2025 le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le déclassement par anticipation desdites parcelles.

Modalités financières de la cession :

Dans le cadre de la procédure de cession de cette emprise, les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) ont été saisis et ils ont évalué l'ensemble de ce foncier au prix de 140€/m² soit 593 320€ HT (cinq cent quatre-vingt-treize mille trois cent vingt euros hors taxes) aux termes d'un avis n° 2023-33039-79830 en date du 5 janvier 2024 (voir avis annexé).

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les établissements publics ont la possibilité par une délibération de s'affranchir de l'avis de la DIE si deux conditions cumulatives sont réunies :

- l'existence d'un motif d'intérêt général

ICF ATLANTIQUE SA D'HLM exerce une mission de service public : à travers l'acquisition de foncier, ils construisent des logements dans le but de les louer à des personnes aux revenus modestes, rénovent, effectuent des travaux et améliorent les logements existants.

Bordeaux Métropole – à travers sa compétence Habitat, qui se décline notamment par sa politique logement social – se trouve donc fondé à céder ces voies.

- la nécessité de contreparties suffisantes

ICF ATLANTIQUE SA D'HLM – par la démolition/reconstruction de cette résidence va améliorer la qualité de vie au sein de ces logements sociaux, réaménager les espaces extérieurs (desserte, espaces verts généreux...), restructurer le paysage urbain et architectural. Aussi, les voiries actuelles n'ont pas vocation à être maintenues en totalité dans l'opération menée par ICF.

Au regard de ces considérations, les parties se sont donc entendues sur un prix de cession total - pour ces emprises non cadastrées d'une contenance de 4 253m² environ - de 30€ HT/m² (TRENTE EUROS HORS TAXES) soit 127 590€ HT (CENT VINGT SEPT MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DIX EUROS HORS TAXES) - TVA en sus au taux réglementaire éventuellement applicable au moment de la réitération de l'acte.

En application des dispositions précitées du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la cession des emprises sera consentie sous condition résolutoire de la désaffectation du bien dans un délai maximum de six ans à compter de la décision de déclassement. L'acte de vente devra reprendre les stipulations impératives de l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, visées dans la présente délibération.

Ledit acte de vente devra également, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision pour risque, inscrite au budget de la personne publique.

Ceci 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 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 et notamment l'article L318-1,

VU la délibération n° 2025-252 en date du 6 juin 2025 autorisant le déclassement par anticipation,

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, du 5 janvier 2024 (avis n°2024-33039-56290),

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT qu'il convient de céder à ICF ATLANTIQUE SA D'HLM, une emprise de

