

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 6 juin 2025</b>	<b>N° 2025-254</b>

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-lmc1108518-DE-1-1 Date de télétransmission : 16/06/2025 Date de réception préfecture : 16/06/2025 Publié : 16/06/2025
--

	<b>Conseil du 6 juin 2025</b>	<i>Délibération</i>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	<b>N° 2025-254</b>

---

**BEGLES - Opération de démolition-construction de la Cité du Dorat 1 Bat A et Cité du Dorat 3 Bat C et D 2 - Déclassement par anticipation d'une emprise appartenant au domaine public de Bordeaux Métropole d'une superficie totale de 2 816m<sup>2</sup> environ, à usage de voie de desserte de résidence privée, parcelles non cadastrées situées entre la Rue Karl Marx et l'Avenue Lénine sur la Commune de Bègles - Décision - Autorisation**

---

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**Contexte et projet immobilier**

Les emprises - objets de la présente délibération – sont situées entre l'avenue Lénine et la rue Karl Marx à Bègles, à proximité de l'arrêt « Gare de Bègles » sur la ligne C du tram, sur la commune de Bègles.

Construites dans les années 1960 pour loger les familles de cheminots, les barres HLM dénommées Cité du Dorat 1 et 3, constituent un vaste ensemble immobilier de logements. Cette résidence fait l'objet d'une opération de démolition/construction visant à :

- la démolition en tranches des 140 logements existants,
- la reconstitution en tranches des 140 logements locatifs sociaux collectifs,
- la réalisation d'un parking silo d'environ 250 places,
- la réalisation d'un macro-lot permettant la construction d'environ 77 logements libres collectifs.

**Objectifs de l'opération**

Cette opération vise à reconstituer et à adapter le parc locatif de Gironde Habitat, à proposer une mixité (locatif social, habitat social participatif et logement libre), à réaménager les espaces extérieurs (desserte, espaces verts généreux...), à restructurer le paysage urbain et architectural.

Les 140 logements aujourd'hui édifiés au sein de 3 immeubles en « barre », seront reconstruits au sein de 5 plots. Deux autres plots proposeront l'offre de logements libres.

Gironde Habitat, propriétaire de la résidence du Dorat, a désigné le cabinet DUMONT LEGRAND ARCHITECTES pour la conduite de ce projet.

Pour permettre la réalisation de ce projet, Bordeaux Métropole va céder les voiries du lotissement à Gironde Habitat, 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.

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 Gironde Habitat 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.

### **Enquête publique et avis**

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 mardi 12 novembre 2024 au vendredi 29 novembre 2024 inclus - s'est conclue par un avis favorable de la commissaire enquêtrice sur le déclassement par anticipation de ladite emprise métropolitaine.

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.

### **Conditions contractuelles en cas de désaffectation non réalisés**

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 84 480€ HT (quatre-vingt-quatre mille quatre cent quatre-vingt euros hors taxes), TVA en sus au taux réglementaire éventuellement 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 1 411 735,29 net € (un million quatre cent onze mille sept cent trente-cinq euros et vingt-neuf centimes).

**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** 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 et notamment l'article L318-1,

**VU** l'étude d'impact pluriannuelle fournie par l'office public de l'habitat Gironde Habitat et validée par Bordeaux Métropole,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** l'enquête publique préalable relative au déclassement par anticipation d'une emprise d'une superficie totale de 2 816 m<sup>2</sup>, située sur le territoire de la commune de Bègles, entre la rue Karl Marx et l'Avenue Lénine, qui s'est tenue du 12 au 29 novembre 2024 inclus et qui s'est conclue par un avis favorable de la commissaire enquêtrice,

**CONSIDERANT** qu'il convient de déclasser par anticipation l'emprise d'une superficie de 2 816 m<sup>2</sup> environ, sise entre la rue Karl Marx et l'Avenue Lénine à Bègles et actuellement à usage de voie de desserte ouverte au public, en application de l'article L. 2141-2 du Code

**DECIDE**

**Article 1** : de prendre acte de la désaffectation de l'emprise d'une superficie totale de 2 816 m<sup>2</sup> environ, à usage de voie de desserte, sise entre la rue Karl Marx et l'Avenue Lénine 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.

L'acquéreur procédera à la désaffectation, qui sera constatée par huissier à ses frais,

**Article 2** : de déclasser par anticipation l'emprise susmentionnée 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 et financiers.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 juin 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------