

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 6 juin 2025	N° 2025-255

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 PESCHINA, 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

	Conseil du 6 juin 2025	Délibération
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	N° 2025-255

BEGLES - Opération de démolition-construction de la Cité du Dorat 1 Bat A et Cité du Dorat 3 Bat C et D 2 - Cession d'une emprise appartenant au domaine public de Bordeaux Métropole d'une superficie totale de 2 816m² environ, à usage de voie de desserte de résidence privée, parcelle non cadastrée située 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,

L'emprise - objet de la présente délibération – est située 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.

Contexte et projet immobilier

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 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,
- la démolition en tranches des 140 logements existants.

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 à Gironde Habitat, les voiries 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° 2025-254 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 120€/m² soit 337 920€ HT (trois cent trente-sept mille neuf cent vingt euros hors taxes) aux termes d'un avis n°2024-33039-56290 en date du 12 novembre 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

L'OPH Gironde Habitat 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

L'OPH – 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 dans l'opération menée par Gironde Habitat.

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 2 816m² environ - de 30€ HT/m² (TRENTE EUROS HORS TAXES) soit 84 480€ HT (QUATRE VINGT QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT EUROS HORS TAXES) - TVA en sus au taux réglementaire éventuellement applicable au moment de la réitération de l'acte.

Dispositions contractuelles en cas de désaffectation non réalisée :

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.

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 applicable au jour de la réitération de l'acte notarié, correspondant au prix de vente versé, les frais notariés versés ainsi que l'indemnité 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 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° 2025-254 en date du 6 juin 2025 autorisant le déclassement par anticipation,

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, du 12 novembre 2024 (avis n°2024-33039-56290)

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT qu'il convient de céder à Gironde Habitat une emprise nue en nature de voirie d'une superficie totale d'environ 2 816m² située sur le territoire de la commune de Bègles entre la rue Karl Marx et l'Avenue Lénine et ce, afin de lui permettre de piloter la mise en œuvre opérationnelle du projet de démolition - construction d'environ 140 logements collectifs sociaux et d'un parking silo d'environ 250 places, en sa qualité d'aménageur,

CONSIDERANT l'enquête publique préalable relative au déclassement par anticipation d'une emprise d'une superficie totale de 2 816 m², 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 enquêteur,

DECIDE

Article 1 : d'autoriser la cession à Gironde Habitat - dont le siège est à BORDEAUX (33800), 30 Rue d'Armagnac, identifiée au SIREN sous le numéro 404877086 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, représentée par sa Directrice Générale, Madame Sigrid MONNIER – d'une emprise appartenant au domaine public non cadastré de Bordeaux Métropole située à Bègles de 2 816m² environ.

Au regard des considérations précitées, les parties se sont entendues sur un prix de cession total - pour ces emprises non cadastrées d'une contenance de 2 816m² environ - de 30€ HT (TRENTE EUROS HORS TAXES) soit 84 480€ HT (QUATRE VINGT QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT EUROS HORS TAXES) - TVA en sus au taux réglementaire applicable au moment de la réitération de l'acte et ce, en dérogation dument motivée de l'avis rendu par la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE).

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente ou son/sa représentant(e) à signer tous les actes et tous autres documents afférents à cette transaction,

Article 3 : d'imputer la recette correspondant au budget principal de l'exercice en cours.

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,
---------------------------------	---------------------------