



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 05/04/2023
ID Télétransmission : 033-213300635-20230404-129131-DE-1-1

Séance du mardi 4 avril 2023
D-2023/97

Date de mise en ligne : 07/04/2023

certifié exact,

Aujourd'hui 4 avril 2023, à 14h06,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Sauf de 21h10 à 21h20, présidence de Madame Claudine BICHET
Suspensions de séance de 14h55 à 15h00 et de 19h50 à 20h05

Etaients Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Monsieur Bernard- G BLANC, et Madame Fannie LE BOULANGER sont partis de 16h05 à 17h55, Madame Brigitte BLOCH absente à partir de 17h50, Monsieur Fabien ROBERT absent à partir de 18h09, et Monsieur Radouane-Cyrille JABER absent à partir de 18h15

Excusés :

Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Servane CRUSSIÈRE, Madame Léa ANDRE, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

**Bordeaux le lac. Projet de renouvellement urbain du quartier
des Aubiers. Protocole foncier. Convention. Décision.
Approbation**

Madame Delphine JAMET, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le quartier des Aubiers est situé sur la commune de Bordeaux. Il est inclus dans le secteur de Bordeaux maritime, au nord de la commune et en rive gauche de la Garonne, à l'interface de plusieurs projets d'aménagement dans ce secteur (Le Tasta, Ginko, les bassins à flot). Il est identifié comme un quartier défavorisé de l'agglomération bordelaise et à ce titre est classé en quartier prioritaire de la Politique de la ville et reconnu d'intérêt régional par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Partant de ce constat, Bordeaux métropole a souhaité définir et mettre en œuvre un projet ambitieux de renouvellement urbain sur le quartier des Aubiers le lac. Le pilotage de ce projet de renouvellement urbain est assuré par la métropole conformément à sa délibération du 27 novembre 2015 portant sur la compétence métropolitaine en aménagement et projets urbains et relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement.

Il a fait l'objet d'une convention de renouvellement urbain signée le 29 avril 2020 avec l'ANRU par Bordeaux-métropole, la ville de Bordeaux, l'office public d'habitat Aquitanis et la société HLM Domofrance.

Ce projet urbain s'articule autour de six axes principaux

- désenclaver et intégrer le quartier dans les projets urbains environnants (Ginko, Bassins à flot...)
- augmenter l'attractivité du quartier par ses équipements notamment par la reconstruction du groupe scolaire Jean Monnet ou l'implantation de l'école de cirque de Bordeaux
- améliorer l'habitat existant et diversifier l'offre de logement par la réhabilitation des logements existants et la construction de nouveaux logements
- conforter et développer les activités économiques en développant les services sur l'avenue Laroque et en valorisant l'économie sociale et solidaire notamment
- aménager le quartier dans un esprit de valorisation de la nature(prairie ,coulées vertes mails arborés...)
- développer un projet urbain proposant une vision prospective sur le long terme mais avec des actions à court terme.

Actuellement les propriétaires fonciers sont la métropole, la ville de Bordeaux, Domofrance et Aquitanis.

La mise en œuvre du projet urbain nécessite une clarification domaniale entraînant un remembrement foncier important

Le protocole foncier proposé a précisément pour objet de recenser les mutations foncières à venir, de préciser les conditions de cession selon la typologie des biens et d'en préciser les prix de cession.

PROTOCOLE FONCIER

Périmètre et signataires :

Le périmètre du protocole foncier correspond à celui du projet de renouvellement urbain du quartier des Aubiers et s'étend de part et d'autre de l'avenue Laroque, englobe la résidence du Lac au Nord et la résidence des Aubiers au Sud.

Les signataires du protocole sont la ville, la métropole, Aquitanis et Domofrance.

Les mutations foncières à opérer entre la ville et la métropole sont détaillées dans le protocole et interviendront à titre gratuit car s'analysant comme un transfert de charges (voiries, espaces publics..)

Les mutations foncières à intervenir entre les acteurs publics et les bailleurs seront opérées conformément aux valeurs foncières déterminées en concertation avec les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat et détaillées dans le protocole.

Il convient de préciser cependant que pour les transactions avec les bailleurs, le service du Domaine sera systématiquement consulté sur l'estimation des biens au fur et à mesure de l'avancement des travaux et de la libération des emprises.

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 municipal de la ville de Bordeaux

VU le code général des collectivités territoriales

VU la délibération métropolitaine n° 2015-0745 du 27 novembre 2015 relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement

VU la délibération métropolitaine n° 2019-825 du 20 décembre 2019 relative à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de la métropole bordelaise dans le cadre du NPNRU

VU la délibération métropolitaine n°2023-76 du 27 janvier 2023

Entendu le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt de conclure un protocole foncier dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Aubiers le lac à Bordeaux

DECIDE

- D'approuver les termes du protocole foncier du quartier des Aubiers le lac à Bordeaux annexé à la présente délibération
- D'autoriser Monsieur le maire ou son représentant à signer ledit protocole et tout document intervenant dans ce cadre ou en découlant à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de l'opération.

ADOPTE A LA MAJORITE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Madame Fannie LE BOULANGER et Messieurs Pierre HURMIC, Stéphane PFEIFFER, Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM.

VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES
ABSTENTION DE Madame Myriam ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 4 avril 2023

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 27 janvier 2023	N° 2023-76

Convocation du 20 janvier 2023

Aujourd'hui vendredi 27 janvier 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 :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, 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 Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, Mme Sylvie JUQUIN, M. Michel LABARDIN, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PEScina, M. Philippe POUTOU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Stéphane PFEIFFER à M. Bastien RIVIERES
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT
Mme Stephanie ANFRAY à Mme Françoise FREMY
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
Mme Pascale BRU à M. Serge TOURNERIE
Mme Laure CURVALE à M. Didier CUGY
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-François EGRON
M. Guillaume MARI à M. Laurent GUILLEMIN
M. Thierry MILLET à M. Benoît RAUTUREAU
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Dominique ALCALA
M. Michel POIGNONEC à M. Christophe DUPRAT
M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET
M. Thierry TRIJOLET à Mme Anne-Eugénie GASPAR
Mme Agnès VERSEPUY à M. Max COLES

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. DELPEYRAT de 14h30 à 15h30
Mme DELATTRE de 14h30 à 16h10.
M. GUENDEZ à partir de 17h10.
M. GARRIGUES à partir de 17h.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET de 12h25 à 16h.
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Andréa KISS jusqu'à 10h30 et à partir de 15h30.
M. Alain GARNIER à Patrick LABESSE à partir de 13h15.
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h30.
Mme Claude MELLIER à M. Jean-Claude FEUGAS de 13h à 15h10.
M. Patrick PAPADATO à M. Jean-Baptiste THONY jusqu'à 11h35 et de 13h22 à 16h25.
Mme Delphine JAMET à Mme Céline PAPIN jusqu'à 11h30.
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Pascale PAVONE à partir de 15h10.
Mme Christine BONNEFOY à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 14h30.
Mme Simone BONORON à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 12h30.
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY de 10h10 à 13h30 et à M. Jérôme PEScina à partir de 14h30.
M. Olivier CAZAUX à Mme Brigitte BLOCH de 13h30 à 15h.
Mme Camille CHOPLIN à Mme Fannie LE BOULANGER de 10h45 à 13h20.
M. Max COLES à Mme Béatrice SABOURET à partir de 16h35.
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Bruno FARENIAUX de 11h20 à 14h30.
Mme Nathalie DELATTRE à M. Michel LABARDIN jusqu'à 10h20 et à partir de 16h10.
Mme Eve DEMANGE à Mme Anne LEPINE à partir de 13h15.
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Nadia SAADI jusqu'à 16h25.

Mme Zeineb LOUNICI à Mme Pascale PAVONE jusqu'à 10h25.

M. Pierre de Gaëtan N'JIKAM à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 16h55.


Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 14h30.

M. Emmanuel SALLABERRY à M. Nicolas FLORIAN à partir de 14h30.

M. Kévin SUBRENAT à M. Franck RAYNAL à partir de 16h35.

Mme Agnès VERSEPUY à M. Fabien ROBERT à partir de 16h35.

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 27 janvier 2023	Délibération
	Direction de l'Habitat Service Ville et Quartiers en Renouvellement	N° 2023-76

**Projet de renouvellement urbain du quartier des Aubiers - Le Lac à Bordeaux--
Protocole foncier - Convention - Décision - Approbation**

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. CONTEXTE

Le quartier des Aubiers-Le Lac est situé sur la commune de Bordeaux. Il est inclus dans le secteur de Bordeaux Maritime, au nord de la commune et en rive gauche de la Garonne. A l'interface de nombreux projets d'aménagement dans ce secteur (Le Tasta, Ginko, les Bassins à flots, Ravezies), il est le quartier le plus pauvre de l'agglomération bordelaise et à ce titre classé en quartier prioritaire de la politique de la ville et reconnu d'intérêt régional par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

Si le secteur possède certains atouts : sa proximité avec les berges du Lac et les bassins à flots, sa desserte par le tramway, une sensation « verte » avec sa prairie et ses jardins familiaux, ses logements de bonne qualité, ses nombreux équipements, ses commerces, son tissu associatif ..., il connaît de nombreux dysfonctionnements :

- un quartier enclavé par son système de voirie en « cul-de-sac » et l'absence de liaison vers le sud avec le reste de la ville malgré une bonne desserte en transport en commun (tramway, bus),
- un paysage marqué par les volumes verticaux des grands ensembles comprenant exclusivement de l'habitat collectif locatif et social. Au total, il s'agit de 1347 logements répartis dans des bâtiments allant jusqu'au R+18, construits en 1966 sur le modèle de l'urbanisme de dalle. Leur état est de manière générale assez dégradé et leur réhabilitation est inégale,
- un parc de logement peu attractif marqué par un ensemble d'indicateurs socio-économiques dégradés (population dépendante des aides sociales, taux de chômage élevé),
- l'obsolescence des équipements publics, par ailleurs nombreux sur le quartier, et leur manque de visibilité,
- une offre commerciale limitée et peu attractive,
- la faible qualité des espaces publics, le manque de hiérarchisation des voiries et la confusion dans le statut des espaces.

Partant de ce constat, Bordeaux Métropole a souhaité définir et mettre en œuvre un projet ambitieux de renouvellement urbain sur le quartier des Aubiers-Le Lac. Le pilotage de ce projet de renouvellement urbain est assuré par Bordeaux Métropole, conformément à la délibération n°2015-745 du 27 novembre 2015 portant sur la compétence de la Métropole en aménagement et projets urbains et relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour les

opérations d'aménagement.

Il fait l'objet d'une convention de renouvellement urbain signée le 29 avril 2020 avec l'ANRU par Bordeaux Métropole, Domofrance, Aquitanis et la ville de Bordeaux.

Un premier projet urbain a été établi en 2012. Celui-ci a fait l'objet d'une actualisation en 2016, confiée au groupement d'études FLINT dont la mission est de donner une nouvelle ambition au projet.

Celui-ci s'organise autour de six composantes principales :

- **désenclaver et intégrer le quartier dans les projets urbains environnants** (Ginko, Bassins à flots, etc.), par la création de nouveaux axes viaires, la réalisation d'espaces publics favorisant les circulations douces et la reconfiguration du stationnement,
- **augmenter l'attractivité du quartier par ses équipements**, notamment par la reconstruction du groupe scolaire Jean Monnet ou l'implantation de l'école de cirque de Bordeaux,
- **améliorer l'habitat existant et diversifier l'offre de logements**, par la réhabilitation des logements existants et la construction de nouveaux logements dans le quartier,
- **conforter et développer les activités économiques**, en développant les services sur l'avenue Laroque, en valorisant l'économie sociale et solidaire et en donnant une vraie assise des immeubles sur l'espace public par la création d'activités en rez-de-chaussée,
- **aménager le quartier dans un esprit de nature**, par la mise en valeur et l'extension des espaces verts publics existants (prairie, coulée verte, mails arborés),
- **développer un projet selon les différentes échéances**, en donnant une perspective de long terme tout en programmant des actions à court terme.

Le projet de renouvellement urbain des Aubiers-Le Lac s'inscrit dans les orientations des politiques métropolitaines, aussi bien en matière d'habitat en poursuivant la réhabilitation du parc locatif public et en favorisant l'accession sociale et la mixité sociale dans les quartiers en politique de la ville, qu'en matière économique en améliorant la qualité des espaces économiques, et en matière de mobilité en apaisant le quartier notamment par la mise en œuvre d'un réseau modes doux accessible, sécurisé praticable et confortable, et par la facilitation du partage de l'espace public.

Actuellement, les propriétaires fonciers sont Bordeaux Métropole, Domofrance, Aquitanis et la Ville de Bordeaux.

La mise en œuvre du projet urbain nécessite une modification des emprises et propriétés qui entraîne un remembrement foncier important.

Le protocole foncier a pour objet de recenser les mutations foncières à venir, de préciser les conditions de cession (état des terrains, pollution, réseaux...), ainsi que les prix de cession. Il est joint en annexe à la présente délibération.

2. PROTOCOLE FONCIER

2.1. Périmètre et signataires

Le périmètre du protocole foncier correspond à celui du projet de renouvellement urbain et s'étend de part et d'autre de l'avenue Laroque et englobe la résidence du Lac au nord et la résidence des Aubiers au sud.

Il est délimité par

- la rue des Genêts au nord,
- l'allée de Boutaut à l'ouest,
- la friche Cracovie au sud,
- et l'avenue des Français Libres à l'est.

Les signataires de la convention sont les suivants : Bordeaux Métropole, Aquitanis, Domofrance, la Ville de Bordeaux.

2.2. Mutations foncières

A noter : les surfaces indiquées le sont à titre indicatif. Les superficies foncières mutables seront définies par des documents d'arpentage (DMPC) lors de l'établissement de chaque acte ou promesse de vente ou d'acquisition.

2.2.1. Mutations foncières entre collectivités locales

Des mutations sont nécessaires entre Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux.

- la ville de Bordeaux devra céder à Bordeaux Métropole environ 17 484 m² lui appartenant sur les parcelles suivantes : TB93, TB41, TB64, TB65, TC232, TB76, TB77, TB43, TB80, TB78,
- Bordeaux Métropole devra, elle, céder environ 7 846 m² lui appartenant sur les parcelles suivantes : TC223, TC224, TB46.

2.2.2. Mutations foncières entre acteurs publics et acteurs privés

A ce titre, sont nécessaires les mutations suivantes :

- Domofrance
 - o Cession par Bordeaux Métropole à Domofrance d'environ 6 186 m² lui appartenant sur les parcelles TC224, TB29, TB62,
 - o Cession par Domofrance à Bordeaux Métropole d'environ 2721 m² lui appartenant sur les parcelles TC39, TB25,
 - o Cession par la ville de Bordeaux à Domofrance d'une superficie de 58 m² lui appartenant sur la parcelle TB27.
- Aquitanis
 - o Cession par Aquitanis à Bordeaux Métropole d'environ 1518 m² lui appartenant sur la parcelle TB89,
 - o Cession par Aquitanis à la ville de Bordeaux d'environ 874 m² lui appartenant sur la parcelle TB89,

2.3. Prix du foncier

Une concertation a été menée entre les propriétaires et le service de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE/Domaine). Elle a abouti à la détermination des valeurs foncières suivantes :

Nature du foncier actuel	Nature du foncier futur	Valeur de référence (m2 terrain)
Domaine public (voiries, espaces publics)	Domaine public (voiries, espaces publics)	Cession gratuite liée au transfert de charge
Domaine privé (bailleurs)	Espace public urbain (voirie, place, square)	50 €
Domaine public	Espace résidentiel bailleur	50 €
Domaine public ou privé	Equipement public en superstructure	100 €
Domaine public ou privé	Foncier à vocation économique	110 €

Il a toutefois été convenu que la DIE devra être sollicitée pour une estimation au fur et à mesure de l'avancée des travaux et de la libération des emprises.

2.4. Conditions de cession

De manière globale, les cessions foncières sont prévues en l'état actuel de la voirie, des réseaux et du bâti existants.

A l'exception des éléments suivants :

- le foncier nécessaire à l'aménagement du mail du Lac sera cédé par Domofrance après démolition de l'escalier avec purge des fondations de l'escalier de 80 cm et en l'état des réseaux,
- le foncier nécessaire à l'aménagement de la future place des Aubiers fera l'objet d'une remise au propre du terrain réalisé par Domofrance : enlèvement des fondations sur une épaisseur de 80 cm et mise en place d'une grave.

2.5. Déclassement

Les emprises à céder relevant de la domanialité publique feront l'objet des procédures de désaffectation et déclassement préalablement à leur cession. A l'exception des mutations foncières opérées entre collectivités locales en vertu des dispositions de l'article L.3112.1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

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, notamment son article L. 5217-2,

VU les dispositions des articles L.300-1, L.300-2 et L.103-2, et R.300-1 à R.300-3 du Code de l'urbanisme,

VU la délibération n°2015-0745 du 27 novembre 2015 relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement,

VU la délibération n°2017/599 du 29 septembre 2017 relative aux objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du quartier des Aubiers – Le Lac et portant ouverture de la concertation préalable ;

VU la délibération n°2019-825 du 20 décembre 2019 relative à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de la métropole bordelaise dans le cadre du NPNRU,

VU la délibération n° 2021/408 du 9 juillet 2021 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation du projet de renouvellement urbain du quartier des Aubiers – Le Lac à Bordeaux ;

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2022-081 du 28 janvier 2022 arrêtant le projet de renouvellement urbain du quartier des Aubiers – Le Lac à Bordeaux au regard de l'évaluation environnementale,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT les objectifs de l'opération et la nécessité d'une intervention publique en vue de déclencher les mutations nécessaires à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier des Aubiers – Le Lac à Bordeaux,

CONSIDERANT l'intérêt métropolitain du projet de renouvellement urbain du quartier des Aubiers-Le Lac à Bordeaux,

CONSIDERANT qu'il convient de conclure un protocole foncier pour le quartier des Aubiers – Le Lac à Bordeaux, afin de définir les engagements mutuels de Bordeaux Métropole, Aquitanis, Domofrance, la Ville de Bordeaux,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le protocole foncier du quartier des Aubiers – Le Lac à Bordeaux,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit protocole, et tout document intervenant dans ce cadre ou en découlant, à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de l'opération et de la présente délibération, notamment des formalités de publicité de la présente délibération, et à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuée.

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

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Monsieur HURMIC, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur PFEIFFER, Monsieur GUENDEZ, Madame GAUSSENS, Madame LE BOULANGER, Monsieur N'JIKAM MOULIOM

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 janvier 2023

REÇU EN PRÉFECTURE LE :
2 FÉVRIER 2023

Pour expédition conforme,
la Vice-présidente,

Madame Christine BOST



PROTOCOLE FONCIER

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN LES AUBIERS - LE LAC à BORDEAUX

Entre les soussignés

- Bordeaux Métropole, dont le siège social est situé Esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux Cedex, représentée par Christine BOST, Vice-Présidente à l'aménagement urbain et naturel et au foncier opérationnel, dûment habilitée aux fins des présentes,
Ci-après dénommée "Bordeaux Métropole"

- La Ville de Bordeaux, dont le siège est situé place Rohan 33000 BORDEAUX, représentée par Delphine JAMET, Adjointe au Maire chargée de...l'administration générale, de l'évaluation des politiques publiques et de la stratégie de la donnée, dûment habilitée aux fins des présentes,
Ci-après dénommée "La Ville de Bordeaux"

- Aquitanis, dont le siège est situé 1, avenue André Reinson CS 30 239, 33028 Bordeaux Cedex, représenté par Jean-Luc GORCE, Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,
Ci-après dénommée « Aquitanis »

- Domofrance, dont le siège est situé 110 avenue de la Jallère 33300 BORDEAUX, représenté par Francis STEPHAN, Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,
Ci-après dénommée « Domofrance »

PREAMBULE

Le quartier des Aubiers – Le Lac est inclus dans le secteur de Bordeaux Maritime, au nord de la commune de Bordeaux en rive gauche de la Garonne et à l'interface de nombreux projets d'aménagement dans ce secteur (Le Tasta, Ginko, les Bassins à flots, Ravezie). Il compte 3800 habitants et 1300 logements exclusivement en collectif et locatif social. Quartier le plus pauvre de l'agglomération bordelaise, il est, à ce titre, classé en quartier prioritaire de la politique de la ville et reconnu d'intérêt régional par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Si le secteur possède certains atouts : sa proximité avec les berges du Lac et les bassins à flots, sa desserte par le tramway, une sensation « verte » avec sa prairie et ses jardins familiaux, ses logements de bonne qualité, ses nombreux équipements, ses commerces, son tissu associatif ..., il connaît de nombreux dysfonctionnements :

- Un quartier enclavé par son système de voirie en « cul-de-sac » et l'absence de liaison vers le sud avec le reste de la ville malgré une bonne desserte en transport en commun (tramway, bus) ;
- Un paysage marqué par les volumes verticaux des grands ensembles comprenant exclusivement de l'habitat collectif locatif et social. Au total, il s'agit de 1347 logements répartis dans des bâtiments allant jusqu'au R+18, construits en 1966 sur le modèle de l'urbanisme de dalle. Leur état est de manière générale assez dégradé et leur réhabilitation est inégale ;
- Un parc de logement peu attractif marqué par un ensemble d'indicateurs socio-économiques dégradés (population dépendante des aides sociales, taux de chômage élevé) ;
- L'obsolescence des équipements publics, par ailleurs nombreux sur le quartier, et leur manque de visibilité ;
- Une offre commerciale limitée et peu attractive ;
- La faible qualité des espaces publics, le manque de hiérarchisation des voiries et la confusion dans le statut des espaces.

Le Projet de Renouveau Urbain des Aubiers – Le Lac est inscrit dans la convention de renouvellement urbain signée avec l'ANRU et ses partenaires le 29 avril 2020. Il vise à modifier profondément l'image du quartier et à améliorer son attractivité.

Le projet s'organise autour de six composantes principales :

- **Désenclaver et intégrer le quartier dans les projets urbains environnants** (Ginko, Bassins à flots, etc.), par la création de nouveaux axes viaires, la réalisation d'espaces publics favorisant les circulations douces et la reconfiguration du stationnement,
- **Augmenter l'attractivité du quartier par ses équipements**, notamment par la reconstruction du groupe scolaire Jean Monnet ou l'implantation de l'école de cirque de Bordeaux,
- **Améliorer l'habitat existant et diversifier l'offre de logements**, par la réhabilitation des logements existants et la construction de nouveaux logements dans le quartier,
- **Conforter et développer les activités économiques**, en développant les services sur l'avenue Laroque, en valorisant l'économie sociale et solidaire et en donnant une vraie assise des immeubles sur l'espace public par la création d'activités en rez-de-chaussée,
- **Aménager le quartier dans un esprit de nature**, par la mise en valeur et l'extension des espaces verts publics existants (prairie, coulée verte, mails arborés),
- **Développer un projet selon les différentes échéances**, en donnant une prospective de long terme tout en programmant des actions à court terme.

Le plan guide a mis en avant la nécessité d'une réorganisation foncière pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain des aubiers – Le Lac. Il a permis d'identifier et de quantifier les fonciers mutables ; l'objectif étant qu'une propriété foncière corresponde bien à sa destination et à son usage pour en faciliter son appropriation et sa gestion.

I. MUTATIONS FONCIERES

1. Cadre juridique de l'intervention foncière des collectivités territoriales :

Le cadre d'intervention foncière entre les communes et Bordeaux Métropole est défini par la délibération communautaire relative à la politique foncière de Bordeaux Métropole et ses orientations stratégiques fixant les modalités d'acquisition et de cession (2007/0440 du 22 juin 2007).

2. Evaluation des fonciers mutables entre collectivités territoriales :

A titre purement indicatif, la répartition serait la suivante pour chacun des partenaires, étant précisé que les superficies foncières mutables seront définies par des documents d'arpentage (DMPC) lors de l'établissement de chaque acte ou promesse de vente ou d'acquisition.

2.1 Cessions VILLE DE BORDEAUX / BORDEAUX METROPOLE

- Cession par la Ville de Bordeaux à Bordeaux Métropole d'une superficie globale de 17 484 m².

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m ² terrain	Méthode d'évaluation
Requalification du mail Laroque Sud	TB 93p 41p 64p 65p	3945	Domaine public	Aménagement du mail Laroque sud	0€	Transfert de charges
Rue des Genets	TC 232	325	Domaine public	Requalification de la rue des Genets	0€	Transfert de charges
Place Ginette Neveu	TB 76 77p 41p 43p	6364	Domaine public	Aménagement de la place Ginette Neveu	0€	Transfert de charges
Cours des Aubiers	TB 80p	2873	Domaine public	Raccordement du cours des Aubiers	0€	Transfert de charges

Mail Actif	TB 80p	3473	Domaine public	Réalisation du mail actif	0€	Transfert de charges
Parking Roganeau	TB 78	504	Domaine public	Aménagement du parking rue Roganeau	0€	Transfert de charges

- Cession par Bordeaux Métropole à la Ville de Bordeaux d'une superficie globale de 7846 m²

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m ² terrain	Méthode d'évaluation
Prairie Lauzun	TC 223p 224p	2640	Domaine public	Réalisation d'un jardin public	0€	Transfert de charges
Site ancien GS Jean Monnet	TB 46	4850	Domaine public	Aménagement de jardins familiaux	0€	Transfert de charges
Rue des Genets	TC 223p 224p	356	Domaine public	Réalisation d'un jardin public	0€	Transfert de charges

Les mutations foncières sont opérées sans déclassement préalable en vertu des dispositions de l'article L.3112.1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques :

Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 (Article L1 : Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics.), qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public.

3. Evaluation des fonciers mutables entre acteurs publics et privés

Les emprises à céder relevant de la domanialité publique feront l'objet des procédures de désaffectation et déclassement préalablement à leur cession. A titre purement indicatif, la répartition serait la suivante pour chacun des partenaires, étant précisé que les superficies foncières mutables seront définies par des documents d'arpentage (DMPC).

3.1 Cessions BORDEAUX METROPOLE / DOMOFRANCE

- Cession par Bordeaux Métropole à Domofrance d'une superficie globale de 6186 m²

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m ²	Méthode d'évaluation
Résidentialisation parking du Lac	TC224p	1963	Domaine public	Résidentialisation et stationnement	50€ après abattement	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%
Résidentialisation Résidence du Lac	TC224p	4190	Domaine public	Aménagement des pieds d'immeuble avenue Laroque	50 € après abattement	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%
Restructuration du socle actif des Aubiers	TB29p 62p	29	Domaine public	Réhabilitation des commerces	110 €	Estimation en fonction de la destination du projet – vocation économique
Résidentialisation des Aubiers	TB 29p 62p	4	Domaine public	Résidentialisation (réaménagement des halls)	50€ après abattement	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%

- Cession par Domofrance à Bordeaux Métropole d'une superficie globale de 2721 m²

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m ²	Méthode d'évaluation
Aménagement du mail du Lac (sous passerelle)	TC39p	241	Domaine privé du bailleur	Espace public	50 € après abattement	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%
Aménagement de la place des Aubiers	TB 25p	1044	Domaine privé du bailleur	Place des Aubiers	50 € après abattement	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%
Cours des Aubiers	TB 25p	1436	Domaine privé du bailleur	Voie publique	0€	Transfert de charges

NB : Conditions de cession

Préalablement aux cessions sus-visées, il est convenu les éléments suivants :

- Concernant le foncier nécessaire à l'aménagement du mail du Lac, il sera cédé après démolition de l'escalier avec purge des fondations de l'escalier de 80 cm et en l'état des réseaux ;
- Concernant le foncier nécessaire à l'aménagement de la future place des Aubiers, une remise au propre du terrain sera réalisée par Domofrance : enlèvement des fondations sur une épaisseur de 80 cm et mise en place d'une grave ;
- Concernant le cours des Aubiers, celui-ci sera cédé en l'état actuel des voiries et réseaux.

3.2 Cessions VILLE DE BORDEAUX / DOMOFRANCE

- Cession par Ville de Bordeaux à Domofrance d'une superficie globale de 58 m²

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m ²	Méthode d'évaluation
Résidentialisation des Aubiers et restructuration du socle actif	TB 27p	58	Domaine public	Résidentialisation (réaménagement des halls) et MDSI	50 €	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%

3.3 Cessions AQUITANIS / BORDEAUX METROPOLE

- Cession par Aquitanis à Bordeaux Métropole d'une superficie globale de 1518m²

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m ²	Méthode d'évaluation
Aménagement de la place des Aubiers	TB 89p	1518	Domaine privé du bailleur	Place des Aubiers	50 € après abattement	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%

NB : Conditions de cession

Préalablement aux cessions sus-visées, il est convenu que le foncier sera cédé en l'état actuel des réseaux et du bâti existant.

3.4 Cessions AQUITANIS / VILLE DE BORDEAUX

- Cession par Aquitanis à Ville de Bordeaux d'une superficie globale de 874m²

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m ²	Méthode d'évaluation
Centre d'animation du Lac	TB 89p	874	Domaine privé du bailleur	Construction du centre d'animation du Lac	100 €	Estimation en fonction de la destination – Equipement public en superstructure

NB : Conditions de cession

Préalablement aux cessions sus-visées, il est convenu que le foncier sera cédé en l'état actuel des réseaux et du bâti existant.

II. PROPRIETE – JOUISSANCE – PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE

La propriété sera effective à compter du jour de la signature des actes authentiques constatant le transfert des fonciers concernés.

Toutefois, en fonction du phasage de l'opération de renouvellement urbain et des impératifs de calendrier, les acteurs pourront réciproquement s'accorder des prises de possession anticipée des terrains considérés sous la responsabilité exclusive du bénéficiaire de la prise de possession.

Dans ce cas, toute demande de prise de possession anticipée sera formulée par le Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception en y joignant un plan de localisation de l'emprise concernée, le propriétaire s'engageant à y répondre dans un délai de 15 jours.

Cas particulier du foncier nécessaire à la construction du nouveau centre d'animation : compte-tenu de la particularité du chantier à venir (travaux en site occupé) et des besoins de division en volumes, il est nécessaire que le transfert de propriété ait lieu avant le démarrage des travaux.

III. VALEUR VENALE DES BIENS MUTABLES

Les valeurs foncières des biens mutables figurant au paragraphe ci-dessus ont été déterminées d'un commun accord entre les parties aux présentes, à l'issue d'une concertation avec le service de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE/Domaine).

Les prix de vente seront fixés conformément à ces valeurs sous réserve de la validation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE/Domaine) qui sera sollicitée pour une estimation au fur et à mesure de l'avancée des travaux et de la libération des emprises.

IV. CONDITIONS GENERALES

Les mutations, si elles se réalisent, sont consenties aux conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter, pendant toute la durée des présentes et jusqu'à leur réitération par acte authentique, à savoir :

- à s'interdire de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les emprises foncières, objet des présentes, à ne consentir aucun bail ou autorisation d'occupation précaire, à l'exception des mises à disposition qui pourront être convenues entre les parties en vue de l'implantation des installations de chantier nécessaire sur le site, comme aussi à n'apporter aux dits terrains aucune modification susceptible d'en changer la nature ou de les déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès des co-contractants. Chaque partie régularisera par une convention ces mises à disposition exceptionnelles ci-dessus précitées ;

- à prendre les terrains dans l'état où ils se trouvent, sous réserve de leur état de pollution (voir Chapitre « Conditions particulières et Obligations ») ;

- à profiter des servitudes actives et à supporter celles passives, s'il en existe ;

- à acquitter les contributions et autres charges de toute nature auxquelles les biens mutables sont ou pourraient être assujettis, à compter de la date d'entrée en jouissance desdits biens.

En cas de projet de revente d'un bien, objet du présent protocole, il sera nécessaire d'obtenir préalablement l'accord express du propriétaire d'origine.

V. CONDITIONS PARTICULIERES ET OBLIGATIONS

La prise en charge de l'ensemble des certificats environnementaux réglementaires (diagnostics techniques et base de données environnementales) ainsi que l'établissement des documents d'arpentage et de bornage réglementaires incomberont à chaque cocontractant pour les biens lui appartenant. Les documents de division en volume qui pourraient s'avérer nécessaires seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Bordeaux Métropole et les signataires du protocole s'engagent à intégrer l'impact de la pollution éventuelle des sols lors de ces transactions en fonction de l'usage futur des sols. Toutefois en cas de situation exceptionnelle, lorsque le coût de dépollution est supérieur à la valeur vénale du bien telle qu'estimée par la DIE, un accord entre vendeur et acquéreur sera recherché pour la prise en charge de la fraction du coût de dépollution supérieure au prix de vente.

Une expertise systématique et l'évaluation du coût financier de la gestion et/ou du traitement de la pollution des sols seront requis lors des négociations portant sur des fonciers valorisables (constructibles).

VI. FRAIS

Les honoraires, émoluments, débours des actes authentiques réalisant les transactions foncières à venir qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par l'acquéreur. Tous les autres frais de cet acte, comprenant les droits d'enregistrement, la taxe à la valeur ajoutée ou toutes autres taxes, seront supportés par l'acquéreur, étant ici précisé que Bordeaux Métropole bénéficie des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts.

VII. REITERATION PAR ACTES AUTHENTIQUES

Les actes authentiques réitérant les mutations foncières visées par le présent protocole seront régularisés au plus tard dans les DIX MOIS à compter de la date de levée d'option.

VIII. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif sus désigné en en-tête des présentes.

Fait en 10 exemplaires dont DEUX pour l'enregistrement.

A Bordeaux, le.....

BORDEAUX METROPOLE	VILLE DE BORDEAUX
AQUITANIS	DOMOFRANCE

document de travail

ANNEXES

1. Plan guide



2. Mise en œuvre du protocole à Bordeaux Métropole

> Montage et élaboration du protocole :

Chefs de projet Renouvellement urbain (Direction de l'Habitat) avec l'appui de la Direction du foncier et le pôle territorial de Bordeaux, sur la base des plans guide des PRU ;

> Procédure de désaffectation et de déclassement :

Direction affectataire du terrain d'assiette (exemple : direction de la culture dans le cas des bibliothèques), éventuellement les organismes de logement social si affectataires de Domaine public ;

> Procédure d'acquisition des terrains d'assiette nécessaires à la réalisation d'espaces publics de compétence métropolitaine

Service foncier du pôle territorial de Bordeaux

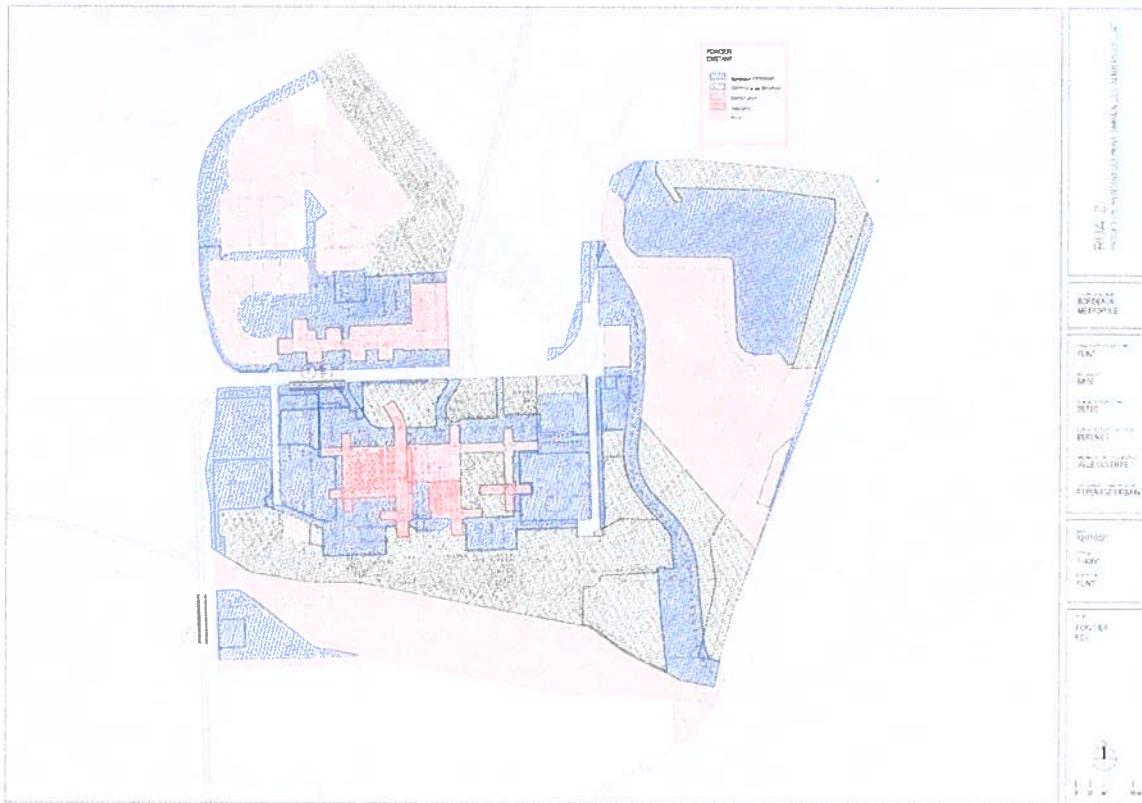
> Procédure de cession et d'acquisition des terrains nécessaires au projet (en dehors des projets d'espaces publics de compétence métropolitaine) pour le compte de Bordeaux Métropole

Direction du Foncier

> Procédure de cession/acquisition pour le compte de la ville de Bordeaux

Direction du foncier.

3. Domanialités foncières actuelle



4. Domanialités foncières à terme

