EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 03/05/18

Reçu en Préfecture le : 03/05/18
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du mercredi 2 mai 2018
D-2018/128

Aujourd'hui 2 mai 2018, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENOU, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Madame Catherine BOUILHET, Monsieur François JAY,

Excusés :

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Alain SILVESTRE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL

Renouvellement urbain du quartier du Grand-Parc. Mise en œuvre d'un protocole foncier avec Bordeaux Métropole et Aquitanis. Décision. Autorisation.

Monsieur Nicolas FLORIAN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En 2011, la Ville de Bordeaux a lancé une étude urbaine pré-opérationnelle en vue d'établir un plan d'actions coordonnées afin d' améliorer le fonctionnement et l'aménagement du quartier du Grand Parc ;

Cette étude, cofinancée par les principaux acteurs fonciers que sont la Ville, Bordeaux Métropole et l'Office public de l'Habitat Aquitanis a permis l'élaboration d'un Plan guide pour le réaménagement du quartier s'articulant autour de quatre axes prioritaires :

- renforcer la lisibilité des espaces publics et faciliter les déplacements actifs par un nouveau réseau d'allées piétonnes ;

- renforcer l'attractivité des équipements autour d'espaces publics majeurs que sont la place de l'Europe et les espaces extérieurs de la salle des fêtes ;

- créer un nouveau parc public diversifié ;

- valoriser le patrimoine et offrir une nouvelle mixité d'habitat proposant une action conjointe sur la mise en valeur du patrimoine existant et sur l'introduction mesurée d'une nouvelle offre de logements.

La mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain du Grand-Parc nécessite une réorganisation foncière afin de mettre en adéquation les domanialités avec les projets à mener.

Le Plan guide du quartier a permis d'identifier, de quantifier les fonciers mutables et de clarifier l'usage des espaces publics, des voiries et des parkings résidentiels.

Les projets de réaménagement du quartier engagent les trois principaux propriétaires que sont Bordeaux Métropole, la Ville de Bordeaux et l'OPH Aquitanis qui sont convenus de réaliser les mutations foncières nécessaires dans le cadre d'un protocole foncier.
Ces mouvements fonciers pourraient être opérés à titre gratuit conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) car s'analysant comme des transferts de charges vers l'affectataire dès lors que les emprises concernées sont sans intérêt marchand autre que celui des opérateurs déjà impliqués dans le projet.

Vu l'avis de la DIE n° 2017-33063V0535 en date du 26 septembre 2017.

Compte tenu de l'interêt pour la Ville et les acteurs de l'opération de renouvellement urbain de procéder aux mutations foncières nécessaires à la clarification domaniale dans le cadre d'un protocole foncier consenti à titre gratuit, nous vous demandons, Madame, Monsieur, de bien vouloir :

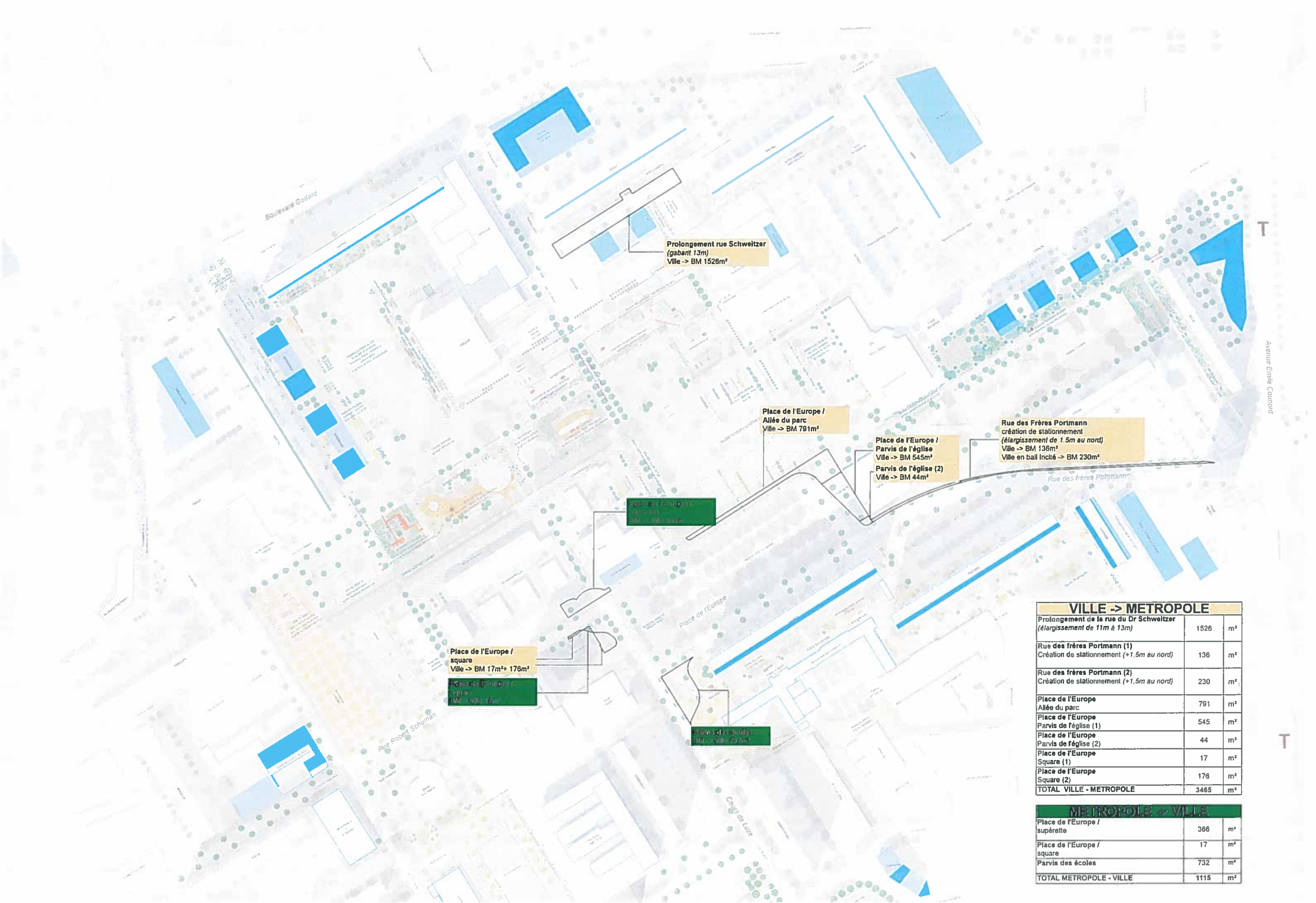
- Autoriser Monsieur le Maire ou son représentant, à signer le protocole foncier relatif à l'opération de renouvellement urbain du quartier du Grand-Parc portant sur les mutations foncières gratuites à intervenir avec Bordeaux Métropole et l'OPH Aquitanis, et à signer tous les actes et documents en résultant.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 2 mai 2018

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Nicolas FLORIAN



VILLE -> METROPOLE		
Prolongement de la rue du Dr Schweitzer *(élargissement de 11m à 13m)*	1526	m²
Rue des frères Portmann (1) Création de stationnement *(+1.5m au nord)*	136	m²
Rue des frères Portmann (2) Création de stationnement *(+1.5m au nord)*	230	m²
Place de l'Europe Allée du parc	791	m²
Place de l'Europe Parvis de l'église (1)	545	m²
Place de l'Europe Parvis de l'église (2)	44	m²
Place de l'Europe Square (1)	17	m²
Place de l'Europe Square (2)	176	m²
TOTAL VILLE - METROPOLE	3465	m²

METROPOLE -> VILLE		
Place de l'Europe / supérette	366	m²
Place de l'Europe / square	17	m²
Parvis des écoles	732	m²
TOTAL METROPOLE - VILLE	1115	m²

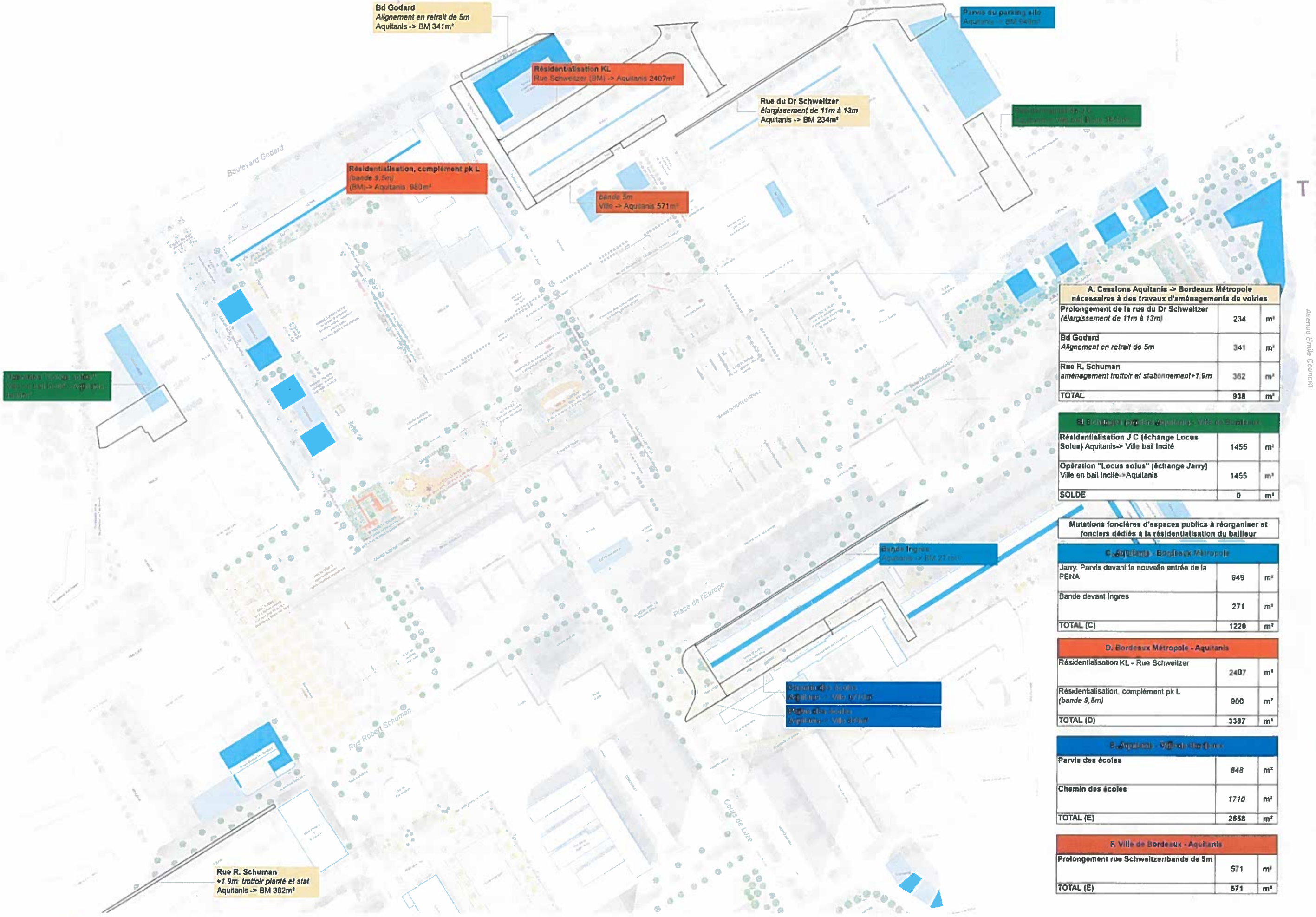
BORDEAUX MÉTROPOLE

Projet urbain du **quartier du Grand parc**
Actualisation N°3

Echanges fonciers
VILLE - METROPOLE

FRANÇOIS LECLERCQ ARCHITECTES URBANISTES · BASE · ingetec

1/2500e Format A3 - 4 décembre 2017



A. Cessions Aquitanis -> Bordeaux Métropole nécessaires à des travaux d'aménagements de voiries		
Prolongement de la rue du Dr Schweitzer *(élargissement de 11m à 13m)*	234	m²
Bd Godard *Alignement en retrait de 5m*	341	m²
Rue R. Schuman *aménagement trottoir et stationnement+1,9m*	362	m²
TOTAL	938	m²

B. Echanges fonciers Aquitanis - Ville de Bordeaux		
Résidentialisation J C (échange Locus Solus) Aquitanis-> Ville bail Incité	1455	m²
Opération "Locus solus" (échange Jarry) Ville en bail Incité->Aquitanis	1455	m²
SOLDE	0	m²

Mutations foncières d'espaces publics à réorganiser et fonciers dédiés à la résidentialisation du bailleur

C. Aquitanis - Bordeaux Métropole		
Jarry. Parvis devant la nouvelle entrée de la PBNA	949	m²
Bande devant Ingres	271	m²
TOTAL (C)	1220	m²

D. Bordeaux Métropole - Aquitanis		
Résidentialisation KL - Rue Schweitzer	2407	m²
Résidentialisation, complément pk L *(bande 9,5m)*	980	m²
TOTAL (D)	3387	m²

E. Aquitanis - Ville de Bordeaux		
Parvis des écoles	*848*	m²
Chemin des écoles	*1710*	m²
TOTAL (E)	2558	m²

F. Ville de Bordeaux - Aquitanis		
Prolongement rue Schweitzer/bande de 5m	571	m²
TOTAL (E)	571	m²

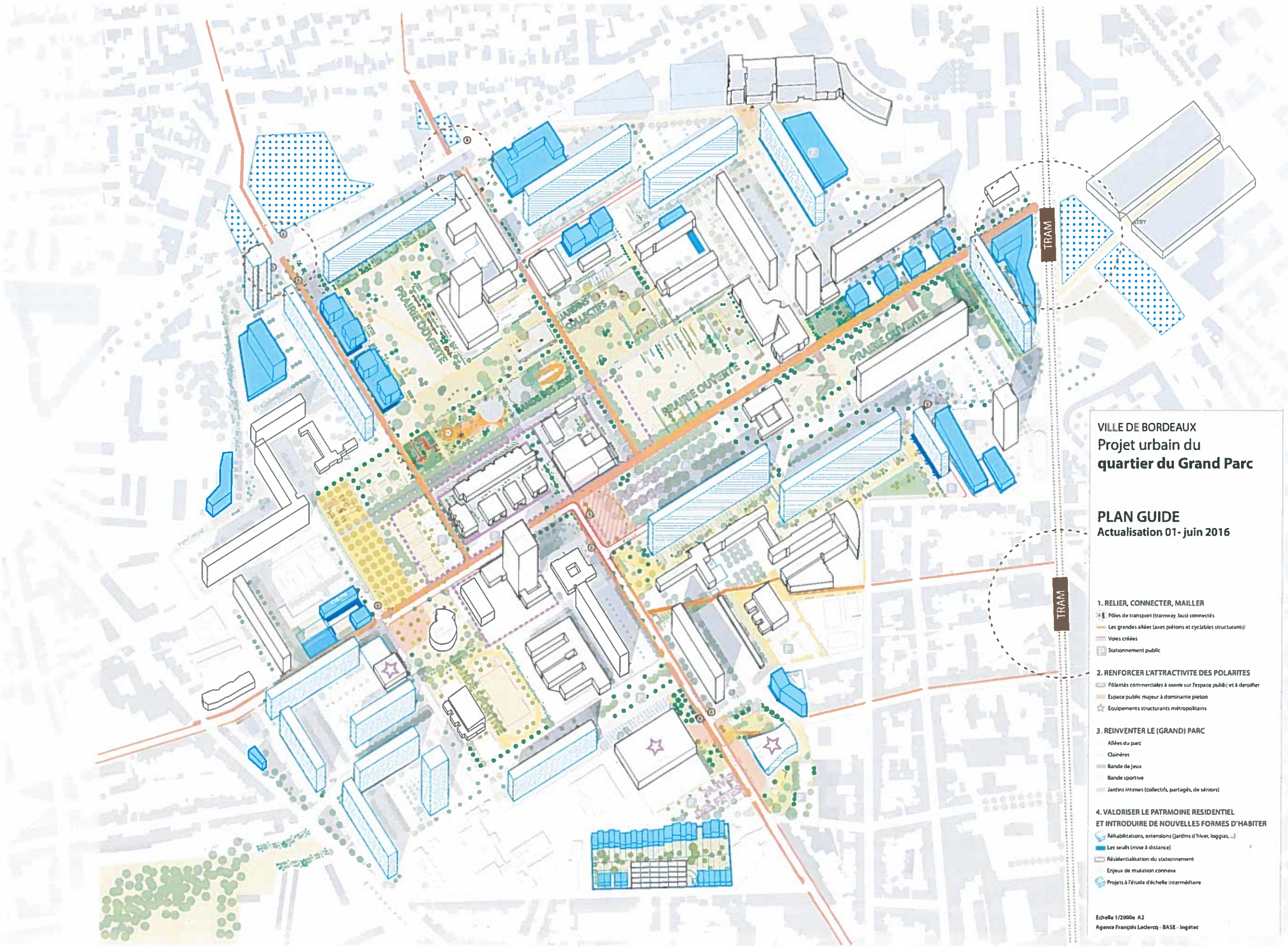
BORDEAUX MÉTROPOLE

Projet urbain du **quartier du Grand parc**
Actualisation N°3

Echanges fonciers collectivités - aquitanis

FRANÇOIS LECLERCQ BASE ingetec

1/2500e Format A3 - 4 décembre 2017



VILLE DE BORDEAUX

Projet urbain du
quartier du Grand Parc

PLAN GUIDE
Actualisation 01- juin 2016

1. RELIER, CONNECTER, MAILLER
- Pôles de transport (tramway, bus) connectés
- Les grandes allées (axes piétons et cyclables structurants)
- Voies créées
- Stationnement public

2. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES POLARITES
- Polarités commerciales à ouvrir sur l'espace public et à densifier
- Espace public majeur à dominante piéton
- Equipements structurants métropolitains

3. REINVENTER LE (GRAND) PARC
- Allées du parc
- Clairières
- Bande de jeux
- Bande sportive
- Jardins intimes (collectifs, partagés, de séniors)

4. VALORISER LE PATRMOINE RESIDENTIEL ET INTRODUIRE DE NOUVELLES FORMES D'HABITER
- Réhabilitations, extensions (jardins d'hiver, loggias, ...)
- Les seuils (mise à distance)
- Résidentialisation du stationnement
- Enjeux de mutation connexe
- Projets à l'étude d'échelle intermédiaire

Echelle 1/2000e A2

Agence François Leclercq - BASE - Ingétec

BORDEAUX MÉTROPOLE

PSG/BD/LF

Annexes :

Plan de localisation des mouvements fonciers
Plan guide
Planning prévisionnel des opérations

PROTOCOLE FONCIER
(Projet de renouvellement urbain Quartier du Grand Parc)

BORDEAUX

Entre les soussignés

- BORDEAUX METROPOLE, dont le siège social est situé Esplanade Charles de Gaulle 33045 Bordeaux Cedex, représentée par Monsieur Jacques MANGON, Vice-président en charge de l'Urbanisme réglementaire et de la Stratégie foncière, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée "LA METROPOLE"

- LA VILLE DE BORDEAUX, dont le siège est situé Place Pey Berland 33000 Bordeaux, représentée par Monsieur Nicolas FLORIAN, Adjoint au Maire chargé des finances, des ressources humaines et de l'administration générale, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée "LA VILLE"

- L'Office Public de l'Habitat (OPH) AQUITANIS, dont le siège social est situé 1 avenue André Reinson 33000 Bordeaux, représenté par dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé "AQUITANIS"

PREAMBULE

En 2011, la Ville de Bordeaux a lancé une étude urbaine pré-opérationnelle en vue d'établir un plan d'actions coordonnées pour améliorer le fonctionnement du quartier et mieux l'aménager.

Cette étude, cofinancée par les principaux acteurs fonciers que sont la Ville, Bordeaux Métropole, l'Office Public de l'Habitat (OPH) Aquitanis, a abouti à la mise en place d'un plan guide pour l'aménagement du quartier s'articulant autour de quatre axes prioritaires :

- Renforcer la lisibilité des espaces publics et faciliter les déplacements actifs par un nouveau réseau d'allées piétonnes ;

- Renforcer l'attractivité des équipements autour d'espaces publics majeurs que sont la place de l'Europe et les espaces extérieurs de la salle des fêtes ;

- Révéler le grand parc du quartier, pour tous les publics, par la création d'un nouveau parc public diversifié ;

- Valoriser le patrimoine et offrir une nouvelle mixité d'habitat proposant une action conjointe sur la mise en valeur du patrimoine existant et sur l'introduction mesurée d'une nouvelle offre de logements.

La mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain du Grand Parc nécessite une réorganisation foncière pour mettre en adéquation les domanialités avec les projets à mener.

ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

I – Cadre juridique de l'intervention foncière des acteurs publics

Entre la VILLE et la METROPOLE

Le cadre d'intervention foncière entre ces deux acteurs publics est défini par la délibération du Conseil de Communauté n° 2007/0440 du 22 juin 2007, relative à la politique foncière de la METROPOLE et ses orientations stratégiques qui fixe les modalités foncières d'acquisition et de cession.

II – Evaluation des fonciers mutables

Le plan guide pour l'aménagement du quartier du Grand Parc (annexé au présent protocole foncier) permet d'identifier et de quantifier les fonciers mutables afin de clarifier l'usage des espaces publics, des voiries et des parkings résidentiels. Ceux-ci font l'objet de projets de réaménagement qui engagent les trois principaux propriétaires fonciers du quartier, Bordeaux Métropole, la Ville de Bordeaux et Aquitanis, dans des mouvements fonciers (localisation des mouvements fonciers annexée au présent protocole foncier).

A titre indicatif, la répartition serait la suivante pour chacun des partenaires.

1. Cessions Ville de Bordeaux / Bordeaux Métropole

   Cessions entre la Ville de Bordeaux à Bordeaux Métropole correspondant à des emprises relevant de la domanialité publique (création ou élargissement de voiries, simplification foncière) :

   - cessions par la Ville de Bordeaux à Bordeaux Métropole d'une superficie globale de 3 421 m²,

prolongement rue Schweitzer	*1 526 m²*
rue Portmann création stationnements	*136 m² + 230 m²*
place de l'Europe - allée du parc	*791 m²*
place de l'Europe - Parvis église	*545 m²*
place de l'Europe - Square	*17 + 176*
Emprises globales	***3 421 m²***

   - cession par Bordeaux Métropole à la Ville de Bordeaux d'une superficie globale de 1 115 m².

parvis des écoles	*732 m²*
place de l'Europe - square	*17 m²*
place de l'Europe - supérette	*366*
Emprises globales	***1 115 m²***

Les mutations foncières seront opérées à titre gratuit, sans déclassement préalable en vertu des dispositions de l'article L.3112.1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

2. Cessions Bordeaux Métropole / Aquitanis

Cessions par Aquitanis au profit de Bordeaux Métropole nécessaires à des travaux d'aménagement de voiries pour une superficie totale d'environ 937 m² (élargissement, alignement).

Rue du docteur Schweitzer : élargissement du gabarit de 11m à 13m	*234 m²*
Boulevard Godard : alignement / retrait de 5m	*341 m²*
Rue Robert Schuman : aménagement trottoir et stationnement / +1,90m	*362 m²*
Emprises globales	***937 m²***

Cessions par Aquitanis au profit de Bordeaux Métropole concernant des fonciers d'espaces publics à réorganiser pour une superficie totale d'environ 1 220 m².

Pignon du Jarry pour l'aménagement du parvis du parking silo	*949 m²*
Place de l'Europe - bande devant Ingres	*271 m²*
	1 220 m²

Cessions par Bordeaux Métropole au profit d'Aquitanis d'emprises pour une superficie totale d'environ 3 387 m² concernant des fonciers dédiés à la résidentialisation des parkings du bailleur. Les emprises à céder relevant de la domanialité publique feront l'objet des procédures de désaffectation et déclassement préalablement à leur cession.

Résidentialisation KL	*2 407 m²*
Résidentialisation et complément de places pk L	*980 m²*
	3 387 m²

3. Cessions Ville de Bordeaux / Aquitanis

Cession par Aquitanis au profit de la Ville de Bordeaux d'une superficie d'environ 2 558 m² correspondant à des fonciers d'espaces publics à réorganiser.

Parvis et chemin des écoles (correspondant à 13 m d'espace public)	*2 558 m²*

Cession par la Ville de Bordeaux au profit d'Aquitanis d'une superficie d'environ 571 m².
Les emprises à céder par la Ville relevant de la domanialité publique feront l'objet de procédures de désaffectation et de déclassement préalablement à leur cession.

Cession d'une bande de 5 mètres le long de la rue Albert Schweitzer prolongée	*571 m²*

Echange foncier entre Aquitanis et la Ville de Bordeaux de surfaces de parkings résidentiels.

Aquitanis à Ville dans le secteur Locus Solus - Ravel	*1 455 m²*
Ville à Aquitanis dans le secteur de la résidence Catalpa	*1 455 m²*

III – Modalités de réalisation des mutations foncières entre les acteurs du projet

Dans le respect des dispositions réglementaires précitées (délibérations de la METROPOLE et de la VILLE notamment), les acteurs du projet s'attacheront à traiter leurs transactions immobilières dans le cadre d'échanges fonciers globaux qui pourront intervenir, le cas échéant, à titre gratuit, par le biais d'échanges sans soulte.

PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE PRISE DE POSSESSION ANTICIPÉE

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.

VALEUR VÉNALE DES BIENS ÉCHANGÉS

Elle sera déterminée sur la base de l'estimation qui sera sollicitée auprès du service du Domaine au fur et à mesure de l'avancée des travaux et de la libération des emprises ; le service du domaine ayant d'ores et déjà indiqué que "ce protocole foncier initié par voie de mutations foncières gratuites paraît devoir être accepté dans le cadre d'un transfert de charge, dès lors que ces parcelles sont **sans intérêt marchand autre que celui des opérateurs déjà impliqués dans le projet.**

CONDITIONS GÉNÉRALES

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

- 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, 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-échangistes,
- à prendre les terrains dans l'état où ils se trouvent,
- 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 échangés sont ou pourraient être assujettis, à compter de la date d'entrée en jouissance desdits biens.

CONDITIONS PARTICULIERES ET OBLIGATIONS (pollution)

La prise en charge de l'ensemble des certificats environnementaux règlementaires (diagnostics techniques et base de données environnementales) ainsi que l'établissement des documents d'arpentage et de bornage réglementaires incomberont à chaque co-échangiste pour les biens lui appartenant.

FRAIS

Les honoraires, émoluments, débours des actes authentiques réalisant les échanges fonciers 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 la METROPOLE bénéficie des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts.

REITÉRATION 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.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif susdésigné en en-tête des présentes.
Fait en CINQ exemplaires dont DEUX pour l'enregistrement.
A Bordeaux, le

Bordeaux Métropole (1)

La Ville de Bordeaux (1)

L'OPH Aquitanis (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé – Bon pour accord".