	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 2 février 2024	N° 2024-74

Convocation du 26 janvier 2024

Aujourd'hui vendredi 2 février 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Pierre HURMIC, Vice-président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Patrick BOBET, M. Christophe DUPRAT, M. Michel LABARDIN, M. Jérôme PESCIANA, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Agnès VERSEPUY, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, 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 Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Laurent GUILLEMIN, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, 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, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Christine BOST
Mme Claude MELLIER à M. Olivier ESCOTS
M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA
M. Stéphane GOMOT à Mme Nadia SAADI
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Anne LEPINE
M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Karine ROUX-LABAT


EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h
M. Guillaume GARRIGUES à partir de 17h
M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 17h30
M. Jacques MANGON à partir de 17h30
M. Stéphane MARI à partir de 17h
M. Fabien ROBERT à partir de 16h40

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 17h
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 17h30
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 13h25
M. Alexandre RUBIO à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 17h
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h45
Mme Josiane ZAMBON à Mme Amandine BETES à partir de 12h
M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 14h30
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES à partir de 17h
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Michel LABARDIN à partir de 17h
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir de 14h30
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 16h30
Mme Christine BONNEFOY à Mme Simone BONORON à partir de 11h50
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Pascale BRU jusqu'à 11h et à partir de 17h
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h30
M. Alain CAZABONNE à M. Christophe DUPRAT à partir de 16h30
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 16h30
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN à partir de 17h 45
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE de 13h10 à 14h30
Mme Anne-Eugénie GASPARD à Mme Nathalie LACUEY à partir de 14h30
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 16h30
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI jusqu'à 17h
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Guillaume GARRIGUES de 16h15 à 17h
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Jacques MANGON de 17h à 17h30
Mme Fannie LE BOULANGER à M. Bastien RIVIERES à partir de 16h25
M. Thierry MILLET à Mme Fatiha BOZDAG de 11h à 16h30
M. Thierry MILLET à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 16h30
Mme Pascale PAVONE à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 16h30
M. Patrick PUJOL à Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 12h40
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h20
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h12

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 2 février 2024	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat Service Ville et Quartiers en Renouveau	<i>N° 2024-74</i>

**Projet de renouvellement urbain du quartier Dravemont à Floirac - Protocole foncier -
Convention - Décision - Approbation**

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. CONTEXTE

Le quartier de Floirac Dravemont compte 2460 habitants. Il est composé de 689 logements dont 93% de locatif social. On y retrouve de nombreux équipements publics comme la médiathèque, le centre social, une école de musique et de danse..., ainsi que des services et commerces dont le rayonnement dépasse le périmètre du quartier. Un pôle multimodal y est présent avec le terminus de la ligne A du tramway et les lignes de bus et de cars. Le quartier jouxte également la zone d'activité du Mondaults qui comporte 98 entreprises et représente environ 400 emplois ainsi que le parc de la Burthe, un espace paysager remarquable.

Le quartier présente néanmoins plusieurs dysfonctionnements. Le parc social est concentré dans de grands bâtiments en rupture avec le tissu pavillonnaire environnant, la mixité sociale est absente. La galerie commerciale située au centre du quartier, malgré plusieurs commerces très dynamiques, souffre d'une image dégradée et peu qualitative. Les équipements publics sont désuets et très peu visibles. Enfin, les espaces publics sont peu qualitatifs et laissent peu de place aux mobilités douces.

Par ailleurs, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) a classé le secteur de Dravemont en tant que site d'intérêt régional. Le projet de renouvellement urbain a été validé en comité d'engagement de l'ANRU le 15 novembre 2018 et est inscrit dans la convention de renouvellement urbain signée avec l'ANRU le 29 avril 2020.

L'enjeu principal du PRU de Dravemont est de redynamiser ce quartier et d'en faire de nouveau une centralité urbaine.

Le projet s'articule autour de 5 grands axes :

- démolition et reconstruction du centre commercial,
- développement d'un programme de rénovation énergétique des bâtiments résidentiels et réhabilitation des logements ; développement de la mixité à travers une nouvelle offre résidentielle,
- création d'un équipement public majeur axé sur le soutien à la promotion des pratiques culturelles et artistiques,
- création d'un équipement scolaire de qualité,
- reprise des espaces publics favorisant les mobilités douces et la qualité urbaine.

Le plan guide a mis en valeur la nécessité d'une réorganisation foncière pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain de Dravemont. Il a permis d'identifier et de quantifier les fonciers mutables. En effet, l'objectif est qu'une propriété foncière corresponde bien à sa destination et à son usage et qu'ainsi, la gestion en soit facilitée.

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 Salvador Allende et englobe la résidence Blaise Pascal Corneille à l'ouest et la résidence Jules Verne à l'est.

Il est délimité par :

- l'avenue Hubert Dubedout au nord,
- la rue Molière, la rue Corneille et la rue de la Fontaine à l'ouest,
- le boulevard de l'Entre-Deux-Mers au sud,
- et la rue Voltaire et la rue François Mauriac à l'est.

Les signataires de la convention sont les suivants : Bordeaux Métropole, Aquitanis, la ville de Floirac.

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 Floirac.

- la ville de Floirac devra céder à Bordeaux Métropole environ 1656 m² lui appartenant sur les parcelles suivantes : BM 34, BM 38, BM 39 et BM 40.
- Bordeaux Métropole devra, elle, céder environ 2629 m² lui appartenant sur les parcelles suivantes : BM 18 et BM 33.

2.2.2. Mutations foncières entre acteurs publics et acteurs privés

A ce titre, sont nécessaires les mutations suivantes :

- cession par Bordeaux Métropole à Aquitanis d'environ 214m² lui appartenant sur les parcelles BM 26 et BM 30.
- cession par Aquitanis à Bordeaux Métropole d'environ 8720m² lui appartenant sur les parcelles BM 5, BM 6, BM 8, BM 12, BM 13, BM 25 et BM 31.
- cession des parcelles BM 12 et 278, propriétés pour 524 m² de Bordeaux Métropole et pour 400m² d'Aquitanis, en attente de l'actualisation du plan-guide et de la définition du futur acquéreur, d'une superficie globale de 924m².

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 (m ² 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, à l'exception du foncier comprenant les garages rue Colette. Pour ce dernier, Aquitanis procèdera à la démolition des garages avant prise de possession par Bordeaux Métropole. Le prix d'acquisition du terrain sera fixé selon l'estimation de la DIE préalable à la démolition, prenant ainsi en compte la valeur des baux actuels et donc la perte d'exploitation pour Aquitanis. Le coût de la démolition par Aquitanis n'étant pas encore connu, cette acquisition fera l'objet d'une négociation ultérieure entre Aquitanis et Bordeaux Métropole qui prendra en compte l'ensemble des paramètres spécifiques à ce terrain.

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 à 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°2017/339 du 19 mai 2017 relative aux objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du quartier Dravemont 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° 2019/743 du 29 novembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation du projet de renouvellement urbain du quartier Dravemont à Floirac,

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2020/294 du 25 septembre 2020 arrêtant le projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont au regard de l'évaluation environnementale,

VU l'arrêté n°2020-BM1575 du 4 décembre 2020 par lequel Bordeaux Métropole a prescrit l'ouverture de l'enquête publique concernant l'évaluation environnementale préalable à la déclaration de projet valant création de l'opération d'aménagement du projet de renouvellement urbain de Dravemont,

VU la délibération n°2021-256 en date du 21 mai 2021 par laquelle Bordeaux Métropole a déclaré le projet de renouvellement urbain de Dravemont d'intérêt général, en vertu de l'article L.126-1 du Code de l'environnement,

VU la délibération n°2021-412 en date du 9 juillet 2021 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé les éléments des dossiers d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête parcellaire du projet de renouvellement urbain de Dravemont et autorisé Monsieur le Président de Bordeaux Métropole à déposer une demande en vue de l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique et à solliciter l'ouverture d'une enquête publique afin de permettre de procéder aux acquisitions foncières par voie d'expropriation,

VU la délibération n°2023-161 en date du 31 mars 2023 par laquelle Bordeaux Métropole a déclaré le projet de renouvellement urbain de Dravemont sur la commune de Floirac d'intérêt général, conformément aux dispositions des articles L.122-1 du Code de l'expropriation et L.126-1 du Code de l'environnement.

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 Dravemont à Floirac,

CONSIDERANT l'intérêt métropolitain du projet de renouvellement urbain du quartier Dravemont à Floirac,

CONSIDERANT qu'il convient de conclure un protocole foncier pour le quartier Dravemont à Floirac, afin de définir les engagements mutuels de Bordeaux Métropole, Aquitanis et la ville de Floirac,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le protocole foncier du quartier Dravemont à Floirac,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit protocole, les avenants ultérieurs éventuels 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 l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur POUTOU;

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 2 février 2024

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 7 FÉVRIER 2024	Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente, Madame Christine BOST
DATE DE MISE EN LIGNE : 8 FÉVRIER 2024	