

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 4 avril 2025</b>	<b>N° 2025-139</b>

Convocation du 28 mars 2025

Aujourd'hui vendredi 4 avril 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 Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, 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. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Nicolas PEREIRA, M. Jérôme PEScina, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, 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 :**

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET  
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI  
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS  
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Christophe DUPRAT  
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET  
M. Fabien ROBERT à Mme Géraldine AMOUROUX  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Jean-Marie TROUCHE  
Mme Brigitte TERRAZA à M. Frédéric GIRO

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Michel LABARDIN à partir de 17h30

**LA SEANCE EST OUVERTE**

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20250404-lmc187549-DE-1-1 Date de télétransmission : 11/04/2025 Date de réception préfecture : 11/04/2025 Publié : 14/04/2025
---

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 4 avril 2025</b>	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat  Service Ville et Quartiers en Renouveaulement	<b>N° 2025-139</b>

---

**CENON - Projet de renouvellement urbain du quartier de Palmer - Sarailière - 8 mai 1945 - Protocole foncier - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**1. CONTEXTE DU RENOUVELLEMENT URBAIN :**

Depuis plusieurs années, le territoire de Bordeaux Métropole a profondément muté, sous l'effet d'un projet urbain ambitieux. Dans le même temps, les quartiers historiques d'habitat social ont fait l'objet d'un gros travail de rénovation urbaine, avec le premier programme ANRU au début des années 2000. S'il est indéniable que le territoire s'est profondément transformé, certains quartiers restent marqués par des difficultés sociales, et continuent d'être transformés au travers des 11 programmes métropolitains de renouvellement urbain.

Sur la commune de Cenon, les/le quartiers Palmer, Sarailière, 8 mai 1945 font l'objet d'un projet de renouvellement urbain contractualisé avec l'ANRU, afin de :

- révéler le potentiel du quartier, en travaillant davantage sur l'échelle humaine, pour agir contre l'hyper concentration des fragilités sociales,
- requalifier les zones d'habitat, en accélérant la réhabilitation des logements sociaux existants, et en renforçant l'accompagnement des copropriétés,
- qualifier les espaces publics, valoriser le patrimoine paysager en ouvrant les parcs,
- améliorer l'offre commerciale et requalifier la centralité commerciale du site La Morlette,
- consolider la vocation sociale, culturelle, sportive du quartier, par le maillage territorial des infrastructures et la construction d'équipements publics,
- faciliter et pacifier les déplacements, en reliant les espaces.

**2. LE PRU : UNE OPPORTUNITE POUR REDIFINIR ET CLARIFIER LES PROPRIETES FONCIERES**

Actuellement, les propriétaires fonciers présents sur le périmètre du PRU sont Bordeaux Métropole, Domofrance, Aquitanis, Mésolia et la ville de Cenon. Afin de permettre la mise en œuvre des projets urbains en QPV, il est nécessaire de :

- clarifier la domanialité,
- faire muter certains espaces. Ces changements impliquent un remembrement foncier important et des modifications significatives d'emprises et propriétés.

Le protocole foncier a pour objet de recenser ces 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.

**3. LE PROTOCOLE FONCIER : PRINCIPES ET ACTEURS CONCERNES**

**Périmètre et signataires**

Le périmètre du protocole foncier correspond à celui du projet de renouvellement urbain Palmer Sarailière 8 mai 45. Il est établi entre les propriétaires fonciers du projet : Bordeaux Métropole, Ville de Cenon, Aquitanis, Domofrance et Mésolia.

## Objet du protocole et mutations foncières

Le protocole foncier a pour objet de recenser l'ensemble des mutations foncières induites par le plan guide du projet de renouvellement urbain dans son état d'avancement actuel. Il pourra faire l'objet d'avenants ultérieurs en cas d'évolutions significatives du plan guide.

Les surfaces indiquées dans le protocole foncier le sont à titre indicatif. Les superficies foncières mutables seront définies précisément par des documents d'arpentage lors de l'établissement de chaque acte ou promesse de vente ou d'acquisition. Le récapitulatif des mutations indiquées dans le protocole est présenté ci-dessous :

- Aquitanis :
  - o Cession gratuite (transfert de charges) par AQUITANIS à BORDEAUX METROPOLE d'une superficie globale de 1 006 m<sup>2</sup> sur les parcelles : AB 26 et 227
  - o Cession par AQUITANIS à BORDEAUX METROPOLE d'une superficie globale de 900 m<sup>2</sup> sur les parcelles : AB 227
- Domofrance :
  - o Cession gratuite (transfert de charge) par DOMOFRANCE à BORDEAUX METROPOLE d'une superficie globale de 7 628 m<sup>2</sup> sur les parcelles : AB 284, AB 324, AB 326 et AB 328
  - o Cession par DOMOFRANCE à BORDEAUX METROPOLE d'une superficie globale de 2 948 m<sup>2</sup> sur les parcelles : AB 284, AB 326, et AB 328
- Mésolia :
  - o Cession gratuite (transfert de charges) par MESOLIA à BORDEAUX METROPOLE d'une superficie globale de 3 438 m<sup>2</sup> sur les parcelles : AN 514 et 046
  - o Cession par MESOLIA à BORDEAUX METROPOLE d'une superficie globale de 5 368 m<sup>2</sup> sur les parcelles : AN 514
  - o Cessions par MESOLIA à la VILLE DE CENON d'une superficie globale de 2 693 m<sup>2</sup> sur les parcelles : AN 514

## Prix du foncier et conditions de cession

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 ci-dessous reprises dans le protocole foncier :

Nature du foncier actuel	Nature du foncier futur	Valeur de référence (m <sup>2</sup> terrain)
Domaine public (voiries, espaces publics)	Domaine public (voiries, espaces publics)	0 €
Voirie privée	Voirie publique	0 €
Domaine privé forestier (parc des coteaux)	Domaine public forestier (parc des coteaux)	3 €
Parc et espace enherbé privé (bailleur)	Parc public	15 €
Domaine privé (bailleur)	Espaces public urbain (voirie, place, square)	50 €
Domaine public	Espace résidentiel bailleur	50 €
Domaine public ou privé	Équipement public en superstructure	100 €
Domaine public ou privé	Autres sujets : promotion privée, accession sociale, opérations économiques, achats à des particuliers etc.	Sollicitation spécifique auprès de la DIE

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.

### **Conditions de cession**

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

### **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, et notamment l'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 de Bordeaux Métropole n° 2015-745 du 27 novembre 2015 portant sur la compétence de la Métropole en aménagement et projets urbains,

**VU** la délibération n°2017-491 du 7 juillet 2017 relative aux objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du quartier de Palmer – Saraillère – 8 Mai 1945 et portant ouverture de la concertation préalable,

**VU** la délibération de Bordeaux Métropole n° 2019-825 du 20 décembre 2019 approuvant la convention pluriannuelle de projet de renouvellement urbain des quartiers prioritaires du nouveau programme national de renouvellement urbain, notamment le projet de renouvellement urbain de Palmer, Saraillère, 8 mai 1945,

**VU** la délibération n° 2019-742 du 29 novembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation du projet de renouvellement urbain du quartier de Palmer – Saraillère – 8 Mai 1945 à Cenon,

**VU** la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2020-295 du 25 septembre 2020 arrêtant le projet de renouvellement urbain du quartier de Palmer – Saraillère – 8 Mai 1945 à Cenon au regard de l'évaluation environnementale,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** les enjeux et les objectifs du projet de renouvellement urbain du quartier de Palmer – Saraillère – 8 Mai 1945 à Cenon, et la nécessité d'une intervention publique en vue de déclencher les mutations nécessaires à sa mise en œuvre,

**CONSIDERANT** la compétence métropolitaine sur les projets de renouvellement urbain,

**CONSIDERANT** qu'il convient de conclure un protocole foncier pour le quartier de Palmer – Saraillère – 8 Mai 1945 à Cenon, afin de définir les engagements mutuels de Bordeaux Métropole, Aquitanis, Domofrance, Mésolia et la ville de Cenon,

### **DECIDE**

**Article 1 :** d'approuver le protocole foncier du quartier de Palmer – Saraillère – 8 Mai 1945 à Cenon.

**Article 2 :** d'autoriser Madame la Présidente 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 attribuées.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 4 avril 2025

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