

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 65  
Reçu en Préfecture le : 02/10/2024  
ID Télétransmission : 033-213300635-20241001-137885-DE-1-1

**Séance du mardi 1 octobre  
2024  
D-2024/265**

Date de mise en ligne : 04/10/2024

certifié exact,

**Aujourd'hui 1 octobre 2024, à 14h07,**

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

**Monsieur Pierre HURMIC - Maire**

Suspension de séance de 17H18 à 17H32

**Etaient 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, 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, Madame Sylvie JUSTOME, 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 Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Léa ANDRE, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Madame Myriam ECKERT présente jusqu'à 15H43

**Excusés :**

Madame Brigitte BLOCH, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Guillaume MARI, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Stéphane GOMOT, Monsieur Maxime ROSSELIN, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

**Ville de Bordeaux. 80 rue Hortense et 87 quai de Queyries.  
Acquisition auprès de la SAS d'Aménagement Bastide Niel  
des lots B017 et B018 de la ZAC Bastide Niel d'une surface de  
5 946 m<sup>2</sup> environ correspondant aux parcelles cadastrées AZ  
61, AZ 190 et AZ 194. Décision. Autorisation**

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

Mesdames, Messieurs,

Le 10 juillet 2009, le Conseil de Communauté a approuvé par délibération communautaire n°2009/0453 le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, déterminant ainsi sur les 35 hectares du secteur les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de cette opération. Le périmètre visé comprend deux secteurs de friches ferroviaires d'une part et l'ancienne caserne Niel d'autre part.

A l'issue d'une nouvelle concertation, la Communauté urbaine a approuvé par délibération n°2014/0269 du 23 mai 2014 le dossier de création modificatif de la ZAC Bastide Niel, actant ainsi le projet urbain et le programme de construction.

Entre temps, en 2010, une première convention d'occupation temporaire d'un hangar de la Caserne Niel, aujourd'hui dédié au skate-park, a été consentie par la Communauté Urbaine au profit de l'écosystème Darwin, en complément de son projet des Magasins généraux Nord. Dans les années suivantes, plusieurs autorisations d'occupation temporaire ont été délivrées par la Communauté Urbaine de Bordeaux, sur divers espaces de la Caserne Niel, dans l'objectif d'accompagner l'écosystème Darwin dans ses expérimentations et de préfigurer la mutation de ce secteur en projet.

La Communauté urbaine de Bordeaux, par délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, a approuvé la désignation de la Société par actions simplifiée (SAS) Bastide Niel en tant que concessionnaire de la ZAC. L'aménageur est chargé de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC et en conséquence, la gestion des conventions d'occupation temporaires s'en sont trouvées transférées également à la SAS, à savoir une première convention d'occupation temporaire sur le skate-park (îlot B017 de la ZAC) en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015, ainsi qu'une seconde ayant le même terme au 31 décembre 2015, comprenant notamment le hangar aujourd'hui dédié à Emmaüs (îlot B018 de la ZAC).

La SAS d'aménagement Bastide Niel s'est ainsi engagée à mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC dans les conditions définies dans le Traité de concession signé le 7 juillet 2014.

Par délibération n° 2016/0165 du 25 mars 2016, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole, validant la programmation, le programme des équipements publics, ainsi que les modalités de réalisation, de financement et de gestions futures.

Par délibération n° 2017-57 du 27 janvier 2017, les terrains propriétés de Bordeaux Métropole ont été vendus à la SAS d'aménagement Bastide Niel.

Depuis 2017, les espaces associatifs de DARWIN ont fait l'objet d'occupations et d'expérimentations plurielles et innovantes, constituant un commun urbain positif pour la ville de Bordeaux et le quartier en création. Des échanges continus sur la modification d'affectation de ces deux îlots pour consolider ces activités et les modalités de régularisation du foncier sont intervenus et un schéma d'acquisition par une SCIC à constituer entre le fonds de dotation Darwin, le groupement d'associations La 58ème, la Foncière solidaire Darwin et la ville de Bordeaux avait été posé dans le cadre de la délibération 2022/377 du 13 décembre 2022.

Après un travail commun entre Darwin et la ville de Bordeaux pour préparer l'acquisition des deux hangars, le constat partagé est que l'outil de la SCIC, pour le financement et la gestion de ces deux fonciers, pouvait être utilement simplifié. C'est pourquoi, au regard de la volonté de maintenir les usages associatifs développés qui concourent à la dynamique et au lien social du quartier Niel, et de la position stratégique de ces fonciers, il a été convenu ensemble que la Ville de Bordeaux allait se porter acquéreur des lots B017 et B018 de la ZAC Bastide Niel et envisagé ensemble qu'à la suite de l'acquisition, la Ville et Darwin signeraient un bail emphytéotique afin que Darwin procède aux travaux nécessaires à la pérennisation des biens et à leur bonne gestion. La signature dudit bail ainsi que les conditions financières feront l'objet d'une délibération prochaine.

L'acquisition auprès de la SAS d'Aménagement Bastide Niel de ces immeubles, situés 80 rue Hortense et 87 quai de Queyries et cadastrés AZ61, AZ 190 et AZ 194, pour une surface totale de 5 946 m<sup>2</sup> environ, se fera moyennant le prix de 1 722 677, 28 € HT (Un Million Sept Cent Vingt-deux mille Six Cent Soixante-dix-sept euros et vingt-huit centimes), le cas échéant augmenté d'une TVA au taux et au régime en vigueur le jour de la réitération par acte authentique.

Afin de permettre l'accès aux lots B017 et B018 achetés par la ville de Bordeaux, une servitude de passage sera instaurée par la SAS d'aménagement Bastide Niel au profit de la Ville de Bordeaux sur les parcelles cadastrées section AZ numéros 191 et 192.

La ville de Bordeaux signera après acquisition un bail emphytéotique avec Darwin en vue de prolonger les usages et activités actuels. Ces derniers procéderont aux travaux de réhabilitation nécessaires, dans des conditions financières à préciser.

**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 et notamment l'article L.2241-1,

**VU** le Code Général de la Propriété des personnes publiques et notamment l'article L2241-1 et suivants,

**VU** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n°2024-33063-45822 en date du 9 septembre 2024

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** ce qui a été exposé ci-dessus,

### **DECIDE**

Article 1 : d'acquérir auprès de la SAS d'Aménagement Bastide Niel les lots B017 et B018 de la ZAC bastide Niel, situés 80 rue Hortense et 87 quai de Queyries, cadastrés AZ 61, AZ 190 et AZ 194, pour une surface de 5 946 m<sup>2</sup> environ, moyennant le prix 1 722 677, 28 € HT (Un Million Sept Cent Vingt-deux mille Six Cent Soixante-dix-sept euros et 28 centimes), conforme à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat susvisé. Ce prix sera, le cas échéant, augmenté d'une TVA au taux et au régime en vigueur le jour de la réitération par acte authentique.

Article 2 : d'approuver la constitution d'une servitude de passage, au profit de la ville de Bordeaux, instaurée par la SAS d'aménagement Bastide Niel sur les parcelles cadastrées section AZ numéros 191 et 192.

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette opération y compris l'acte authentique qui en sera la suite.

**ADOpte A LA MAJORITE**  
VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 1 octobre 2024

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Delphine JAMET**

Département :  
GIRONDE

Commune :  
BORDEAUX

Section : AZ  
Feuille : 000 AZ 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 21/08/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF DE LA GIRONDE  
Pole Topographique et de Gestion  
Cadastrale Cité administrative 33090  
33090 BORDEAUX  
tél. 05.56.24.85.97 -fax  
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

