



PROTOCOLE DE COORDINATION DES POLITIQUES
PUBLIQUES FONCIERES
DANS L'OPERATION D'INTERET NATIONAL DE
BORDEAUX-EURATLANTIQUE

Commune de Floirac
OIN Bordeaux Euratlantique

Novembre 2022

Table des matières

1.	ENTRE LES SOUSSIGNES.....	3
1.1	Aménageur	3
1.2	Commune	3
2	PREAMBULE.....	3
2.1	Présentation de l'Opération d'Intérêt National	3
2.2	Création de l'EPA Bordeaux Euratlantique.....	3
2.3	Présentation de la ZAC GARONNE EIFFEL	4
2.3.1	Création de la ZAC	4
2.3.2	Programmation prévisionnelle de la ZAC.....	4
2.3.3	Ouverture d'une enquête publique	5
2.3.4	Prononcé de la déclaration d'utilité publique.....	5
2.3.5	Approbation du programme des équipements publics	5
3	PROTOCOLE FONCIER.....	5
3.1	Enjeux fonciers et protocole n°1 du 27 juillet 2021	5
3.2	Rappel des mutations intervenues.....	6
3.3	Objet du présent protocole.....	7
4	METHODOLOGIE GENERALE DE VALORISATION	7
5	GESTION DE LA POLLUTION DES SOLS.....	8
6	DECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS	8
7	Clause de substitution	8
8	programmation des cessions.....	8
9	Suivi des engagements	9
10	Modifications.....	9
11	Durée et résiliation.....	10
12	Formalismes et contrôles	10

1. ENTRE LES SOUSSIGNES

1.1 AMENAGEUR

L'établissement dénommé **ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE BORDEAUX-EURATLANTIQUE**, établissement public à caractère industriel et commercial créé suivant décret n°2010-306 du 22 mars 2010, modifié par le décret n°2015-977 du 31 juillet 2015, placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme, dont le siège est à BORDEAUX (33000) 140 rue des Terres de Borde, identifié au SIREN sous le numéro 521747444 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Représenté par Madame Valérie LASEK, agissant en sa qualité de Directrice Générale, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'un arrêté de la ministre déléguée auprès de la Ministre de la transition écologique chargée du logement en date du 15 juillet 2021,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des Présentes en vertu de l'article 11 du décret n° 2010-306 du 22 mars 2010 modifié par décret n° 2015-977 du 31 juillet 2015,

Ci-après dénommé « l'EPA » ou « L'aménageur ».

1.2 COMMUNE

La Commune de Floirac, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU, habilité par délibération du conseil municipal en date du,

Ci-après dénommée « la Commune » ou « la collectivité ».

2 PREAMBULE

2.1 PRESENTATION DE L'OPERATION D'INTERET NATIONAL

Par décret ministériel n°2009-1359 du 5 novembre 2009 a été ajoutée à la liste des opérations d'intérêt national visée à l'article R.121-4-1 du Code de l'urbanisme l'opération dénommée Bordeaux Euratlantique, dont le périmètre a été défini aux termes dudit décret.

Ce décret a fait l'objet d'une publication au Journal Officiel de la République Française du 7 novembre 2009.

2.2 CREATION DE L'EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE

Par décret ministériel n°2010-306 du 22 mars 2010 a été créé l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique avec pour mission de procéder à toutes opérations

de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris à l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique.

Ce décret a fait l'objet d'une publication au Journal Officiel de la République Française en date du 24 mars 2010.

2.3 PRESENTATION DE LA ZAC GARONNE EIFFEL

2.3.1 Création de la ZAC

Par arrêté du 14 mars 2016, le Préfet de la Région Aquitaine et de la Gironde a :

- Créé la zone d'aménagement concerté, dénommée « Garonne Eiffel » ;
- Exonéré les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC des parts communales et intercommunales de la taxe d'aménagement.

2.3.2 Programmation prévisionnelle de la ZAC

Suite à l'analyse du contexte urbain et des enjeux socio-économiques, il a été décidé de réaliser un projet urbain à dominante résidentielle sur le territoire Garonne Eiffel, tout en permettant, pour le dynamisme des futurs quartiers, la réponse aux besoins des habitants actuels et futurs et la création d'emplois, de réaliser des espaces et équipements publics, ainsi que des bureaux, des commerces notamment de proximité, des hôtels et des activités artisanales.

Les travaux inscrits au sein de la future ZAC Garonne Eiffel, qui seront réalisés par l'Aménageur, sont entre autres les suivants :

- La requalification du quai de Deschamps et du quai de la Souys en boulevards urbains;
- La revalorisation du boulevard Joliot Curie en pacifiant la circulation et en proposant des espaces pour tous les modes de déplacement ;
- La reconfiguration de la tête de pont Saint Jean en un espace public qualitatif en belvédère sur la Garonne tout en assurant les échanges entre les quais, le boulevard Joliot Curie et le pont Saint Jean ;
- La création d'un axe transversal Nord/Sud au cœur de Garonne-Eiffel par la création d'une continuité entre la rue Henri Dunant et la rue E. Combes avec notamment la réalisation de l'aménagement du futur passage souterrain Trégey ;
- L'aménagement d'espaces verts structurants pour les quartiers et pour le dispositif proposé pour limiter les risques d'inondation ;
- La préservation et valorisation de la poche d'habitat sur Souys.

La création de 966.000 m² de SPC est imaginée sur le site, répartis de la manière suivante :

- 700.000 m² de logements ;

- 148.000 m² de bureaux ;
- 27.000 m² d'activités ;
- 55.000 m² d'équipements publics ;
- 20.000 m² de commerces ;
- 16.000 m² d'hôtel.

2.3.3 Ouverture d'une enquête publique

Aux termes de l'arrêté précité du 18 janvier 2017, Monsieur le Préfet de la Gironde a également décidé l'ouverture d'une enquête publique en vue de déclarer d'utilité publique les travaux et aménagements réalisés pour les besoins de la ZAC.

2.3.4 Prononcé de la déclaration d'utilité publique

En suite de ces démarches, Monsieur le Préfet de la Gironde a déclaré d'utilité publique les travaux de réalisation de la zone d'aménagement concerté « Garonne Eiffel », aux termes d'un arrêté en date du 17 juillet 2017.

2.3.5 Approbation du programme des équipements publics

Suivant arrêté en date du 27 décembre 2018, le Préfet de la Gironde a approuvé le programme des équipements publics de la zone d'aménagement concerté Garonne Eiffel, sous la maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur.

3 PROTOCOLE FONCIER

3.1 .1 ENJEUX FONCIERS ET PROTOCOLE N°1 EN DATE DU 27 JUILLET 2021

Le secteur de la Commune de Floirac concerné par le périmètre de l'OIN Bordeaux Euratlantique se situe à la fois sur la Souys et sur un secteur, dénommé pour les besoins du protocole, « plaine sud Garonne » qui se situe au-delà de la ZAC des quais.

Le secteur de la Souys se caractérise par une fragmentation du tissu urbain en bandes monofonctionnelles perpendiculaires au fleuve.

Il est essentiellement constitué de grandes emprises foncières sous-occupées par des activités économiques, majoritairement dédiées au stockage et/ou commerce de matériaux ou à la logistique. Il existe toutefois deux poches d'habitat :

- Le quartier Cité Guillot/Touratte : une lanière d'habitat individuel longeant l'axe Matteoti/Richelieu composée de maisons individuelles ;
- L'îlot de la Sauve : un quartier d'habitat enclavé entre la friche ferroviaire de la voie Eymet, le réseau ferré et des activités. Il est composé de maisons individuelles et de deux résidences de logements sociaux.

Le secteur de plaine sud Garonne est composé d'un tissu industriel ou de fonciers appartenant à des propriétaires grands comptes.

L'exposé des secteurs précités, ainsi que le projet d'aménagement porté par l'EPA, soulignent en particulier l'importance d'une intervention foncière volontariste de la puissance publique et notamment de l'EPA, dans une logique d'anticipation des futures opérations mais aussi de prévention des risques de dérive des prix. Sans constituer une fin en soi, la maîtrise des mutations foncières constitue un préalable indispensable à une opération d'une telle ampleur.

Aux termes d'un premier protocole en date du 27 juillet 2021 dont copie ci-annexée (annexe 1), la commune de Floirac et l'EPA ont déterminé les emprises propriété de la ville devant faire l'objet, dans le cadre de la mise du projet de ZAC, d'une cession au profit de l'aménageur. Ce protocole n°1, approuvé par délibération du Conseil d'Administration de l'EPA en date du 11 décembre 2020 et délibération municipale en date du 14 juin 2021, a fixé les modalités de cession au profit de l'EPA de parcelles bâties et non bâties situées dans le périmètre de la ZAC, secteur Gaillan-Richelieu.

Il est par ailleurs rappelé qu'aux termes du même protocole n°1, a été prévue, dans le cadre d'une régularisation foncière, la cession par la commune de Floirac au profit de DOMOFrance de la parcelle AB n°149 au prix de 76 990 euros.

Certaines parcelles n'ayant à ce jour plus vocation à être acquises par l'EPA, les parties sont convenues de préciser le périmètre des fonciers communaux restant à acquérir par l'aménageur et d'actualiser le montant de cession desdits fonciers. Tel est l'objet du présent protocole foncier.

3.2 RAPPEL DES MUTATIONS INTERVENUES

Par acte authentique pris en application des dispositions du protocole n°1 ci-dessus visé, la ville de Floirac a d'ores et déjà cédé à l'EPA, une première tranche du foncier, communal, composé :

- D'une part de parcelles situées d'une part entre l'avenue du 11 Novembre 1918 et la rue de la Fraternité (parcelles cadastrées AB 26, 141, 146, 267) ;
- D'autre part d'une parcelle située chemin Richelieu et consistant en une zone de stockage de gravats (parcelle cadastrée AB 258).

Le déclassement de ces parcelles et leur cession consécutive à l'EPA a été approuvée par délibération municipale en date du 11 avril 2022.

Cette première tranche de foncier a été cédée pour un montant global de 300.172,00 € HT :

Désignation	Superficie	Prix HT/ m ²	prix cession HT	Destination
AB 26	112 m ²	101,00 €	11 312,00 €	Parc Eiffel
AB 141	696 m ²	101,00 €	70 296,00 €	458m ² Parc Eiffel / 238m ² lot EF2
AB 146	162 m ²	101,00 €	16 362,00 €	lot F2
AB 258 (issue de AB 79)	1576 m ²	101,00 €	159 176,00 €	lot F2
AB 267 (issue de AB 142)	426 m ²	101,00 €	43 026,00 €	Lot RF2.7
300 172,00 €				

3.3 OBJET DU PRESENT PROTOCOLE

Les parties sont convenues aux termes des présentes :

- de préciser le périmètre des fonciers restant à acquérir par l'EPA auprès de la commune ;
- d'actualiser, en conformité avec l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, le montant de cession desdits fonciers ;
- de déterminer le calendrier prévisionnel de cession de ces biens communaux.

Les fonciers restant à acquérir par l'EPA sont constitués :

- D'une part de deux parcelles situées le long de la rue de la Fraternité, supportant des logements provisoires sous bail emphytéotique avec le bailleur social Domofrance ;
- D'autre part, d'une emprise de terrain nu d'environ 30m², située à l'arrière des logements provisoires susvisés.

Il est précisé que l'acquisition par l'EPA, au sein d'un périmètre de déclaration d'utilité publique, de parcelles communales supportant un bail emphytéotique, aura pour effet légal d'éteindre ledit bail en application des dispositions de l'article L222-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'EPA indemniserà à ce titre DOMOFrance, preneur à bail, les droits de ce dernier ayant été déterminés à hauteur de 390.000,00 €. Le montant de cette indemnité viendra ainsi en déduction du prix d'achat du terrain communal par l'EPA.

PREMIERE PARTIE : VALORISATION DES FONCIERS APPARTENANT A LA COMMUNE DE FLOIRAC

4 METHODOLOGIE GENERALE DE VALORISATION

La Commune de Floirac, signataire du présent protocole, s'engage à vendre à l'EPA, de manière prioritaire, les immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation des

opérations initiées et conduites par l'EPA, tels que visés à l'article 8 et l'annexe n°1 du présent protocole.

L'EPA et la Commune de Floirac conviennent de valoriser le patrimoine de cette dernière dans le respect de l'évaluation établie par la Direction de l'Immobilier de l'Etat (avis en date du 16 novembre 2022), étant précisé que le montant de l'indemnité versée à DOMOFrance pour rupture anticipée du bail emphytéotique, arrêté à 390.000,00€, viendra en déduction du prix d'achat par l'EPA des parcelles d'assiette.

5 GESTION DE LA POLLUTION DES SOLS

L'EPA assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations de dépollution sur tous les terrains qu'il achètera à la Commune de Floirac au sein du périmètre de l'OIN Bordeaux-Euratlantique, dans une logique d'optimisation des moyens et de globalisation de l'approche (cf. notamment instructions ministérielles en vigueur invitant les aménageurs publics à organiser les dépollutions à l'échelle des périmètres de ZAC).

6 DECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

L'EPA assurera également la maîtrise d'ouvrage des opérations de déconstruction sur tous les terrains bâtis qu'il aura acquis auprès de la Commune de Floirac, afin de rechercher des économies d'échelle et de disposer d'une masse critique adaptée à un traitement innovant et durable des déchets de déconstruction.

S'agissant de travaux entièrement liés à la mise en état futur des terrains, l'EPA en prendra la charge financière en intégralité.

7 CLAUSE DE SUBSTITUTION

L'EPA aura la faculté de substituer l'opérateur public ou privé de son choix pour le rachat à la Commune de Floirac d'un ou plusieurs biens. L'opérateur se substituant à l'EPA devra présenter les mêmes garanties que ce dernier, tant sur la solvabilité financière que sur les programmes développés sur les emprises cédées par la Commune de Floirac. Le prix de la vente à l'opérateur sera perçu intégralement par la Commune de Floirac. Si ce prix de vente est inférieur à la valorisation établie par le présent protocole, l'EPA versera à la Commune de Floirac un complément de prix égal à la différence entre le prix prévu par le protocole et le prix de vente à l'opérateur.

8 PROGRAMMATION DES CESSIONS

Compte tenu de ce qui précède, considérant les délais prévisionnels de mise en œuvre des projets urbains de Bordeaux-Euratlantique, l'EPA et la Commune de Floirac conviennent de

programmer les cessions des fonciers municipaux aux prix et aux échéances figurant dans le tableau suivant :

Désignation	Superficie	Nature du bien	prix unitaire	Montant cession prévisionnel HT	Destination	Calendrier prévisionnel acquisition
AB 135 (Bail emphytéotique)	1938 m ²	résidence logements provisoires sous bail emphytéotique DOMOFrance	959m ² bâti x 1250€/m ²	1 198 750,00 €	parc Eiffel	juin-23
AB 148 (Bail emphytéotique)	4176 m ²				parc Eiffel + Lot EF3 (647 m ²)	
AB 138 (p)	Environ 30 m ²	partie de parc de la résidence	101,00 €	3 030,00 €	lot EF3	

1 201 780,00 €

Dont indemnités Domofrance rupture bail emphytéotique :	- 390 000,00 €
Montant revenant à la commune :	811 780,00 €

Le plan demeurant ci-annexé (annexe n°2) figure d'une part les fonciers acquis par l'EPA en 2022 (tranche 1) et d'autre part les fonciers restant à acquérir, objet du présent protocole.

DEUXIEME PARTIE : SUIVI DU PRESENT PROTOCOLE ET AUTRES DISPOSITIONS

9 SUIVI DES ENGAGEMENTS

Le suivi courant de la mise en œuvre du présent protocole se déroulera dans le cadre des réunions ad hoc sollicitées par la partie la plus diligente.

A la demande de la Commune de Floirac, L'EPA pourra rendre compte annuellement à son conseil d'administration de l'avancement des cessions de terrains de la collectivité à l'EPA.

10 MODIFICATIONS

Le présent protocole pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications dans la mesure où ceux-ci s'avèreraient nécessaires à sa bonne mise en œuvre.

Les parties s'engagent notamment à réviser le protocole dans les meilleurs délais si des évolutions législatives ou réglementaires rendent les dispositifs qui la sous-tendent (ZAD, droit de préemption, etc.) caducs ou inapplicables en l'état.

11 DUREE ET RESILIATION

A défaut de résiliation anticipée ou d'avenant modifiant cette échéance, le présent protocole est résilié automatiquement cinq ans après la caducité de la zone d'aménagement différé créée en juin 2010 puis renouvelée en juin 2016 et mai 2022 au sein de Bordeaux-Euratlantique. La résiliation anticipée ne peut résulter que d'un commun accord entre les parties.

Les parties disposent de six mois à compter de la résiliation, anticipée ou non, pour procéder aux cessions de biens dont il était prévu qu'ils soient cédés dans le cadre du présent protocole. Chaque partie est également tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés dus à l'autre partie au titre du présent protocole jusqu'au terme du délai de six mois.

12 FORMALISMES ET CONTROLES

Les cessions et apports à titre gratuit auront lieu par acte notarié. Tous les frais accessoires aux ventes seront supportés par l'acquéreur. Sauf stipulation contraire des parties, le paiement du prix aura lieu au moment de la cession et conformément aux règles de la comptabilité publique. Tous les frais accessoires à ces opérations seront supportés par l'acquéreur.

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour obtenir l'agrément de leurs autorités administratives de contrôle sur les cessions prévues par le présent protocole (contrôle de légalité, contrôle général économique et financier, etc.), mais renoncent par avance à toute contestation l'une envers l'autre au cas où un avis défavorable empêcherait de mettre en œuvre certaines dispositions du protocole.

Fait en 2 exemplaires, le

L'EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE
Valérie LASEK
Directrice Générale

COMMUNE DE FLOIRAC
Jean-Jacques PUYOBRAU
Maire

Annexe 1 : Protocole foncier n°1 du 27 juillet 2021.

Annexe 2 : Plans de situation fonciers à acquérir par l'EPA