



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 65

Date de Publicité : 28/01/20

Reçu en Préfecture le : 31/01/20  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 27 janvier 2020**  
**D - 2020 / 1**

***Aujourd'hui 27 janvier 2020, à 15h00,***

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

***Monsieur Nicolas FLORIAN - Maire***

**Etaient Présents :**

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

**Excusés :**

Madame Anne WALRYCK, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Monsieur Olivier DOXARAN, Monsieur Vincent FELTESSE

## **Avenant n° 4 au protocole de coordination des politiques publiques foncières entre l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique et la Ville de Bordeaux - Approbation - Autorisation de signer.**

Monsieur Fabien ROBERT, Conseiller municipal, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le protocole foncier signé le 22 décembre 2011 fixe entre l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique et la Ville de Bordeaux les modalités de cession et d'apport à titre gracieux des terrains situés dans le périmètre inscrit en opération d'intérêt national sur la période 2012 à 2017. Il régit notamment le partage des coûts et des risques sur des questions d'ordre technique telles que la démolition des bâtis cédés, la dépollution des terrains, l'éviction des éventuels occupants ou tout autre acte préalable à l'évolution de ces fonciers.

Le conseil d'administration de l'Etablissement public d'aménagement (EPA) a approuvé le 7 octobre 2011 le protocole foncier entre la Ville de Bordeaux et l'EPA par la délibération n°2011-10. La Ville de Bordeaux a également approuvé les termes de ce protocole lors de sa délibération n°2011/0634 du 28 novembre 2011.

Trois avenants ont été signés entre les parties entre le 3 mai 2013 et le 6 septembre 2017 entérinant diverses modifications.

Pour des raisons d'ordre opérationnel (calendrier de montage des opérations, opportunités nouvelles, nécessités techniques), l'EPA et la Ville de Bordeaux conviennent de faire évoluer le point 8 du protocole afin que les mutations visées dans ce dernier puissent être en adéquation avec les besoins des différents projets urbains.

Les modifications de calendrier portent sur les biens suivants :

- Les emprises de la tête de pont Saint-Jean rive droite à Bordeaux, constitutives du projet du Belvédère, devaient faire l'objet d'une unique acquisition en 2017. Cette acquisition a finalement été divisée en 3 phases :
  - ✓ une première en 2017 correspondant à une emprise de 5 265 m<sup>2</sup> (dont un volume),
  - ✓ une deuxième prévue en 2019 de 1 230 m<sup>2</sup> environ,
  - ✓ une troisième prévue en 2020 de 6 456 m<sup>2</sup> environ.
- Le stade Promis de 21 700 m<sup>2</sup> environ, dont la fonctionnalité sera reconstituée et représente donc un « apport » gratuit par la Ville à l'EPA, est décalé de 2017 à 2019.
- L'apport de l'actuel centre de propreté situé quai de Paludate se fera à la livraison du nouveau centre de propreté aménagé au sein de l'îlot des Volailleurs dont la date estimée est reportée d'un an, de 2020 à 2021.

Les acquisitions des deux fonciers suivants sont également décalées d'un an :

- Le centre d'accueil d'urgence de 660 m<sup>2</sup> environ. Cette acquisition est décalée de 2020 à 2021 ;
- Le stade Tregey de 4 650 m<sup>2</sup> environ. Cette acquisition est décalée de 2019 à 2020.

De plus, de nouveaux fonciers nécessaires au projet urbain sont ajoutés :

- Une partie de terrain nu de 400 m<sup>2</sup> environ autour du bâtiment « Jeune Science » situé rue Carle Vernet sur la parcelle BY 233 au prix de 100 €/m<sup>2</sup> (valeur 2010) ;
- Un bâtiment à usage d'habitation situé au 361/363 boulevard Jean-Jacques Bosc sur la parcelle BY 318 au prix de de 100 €/m<sup>2</sup> (valeur 2010).

Enfin, un foncier a été retiré :

Le centre technique rive droite de 13 000 m<sup>2</sup> environ fera l'objet d'un protocole ad hoc entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et l'EPA.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant n°4 au Protocole annexé aux présentes et autoriser l'EPA Bordeaux Euratlantique à déposer toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme qui lui seraient nécessaires dans le cadre de ses projets sur les fonciers communaux en question.

## **ADOpte A LA MAJORITE**

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

VOTE CONTRE DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 27 janvier 2020

P/EXPEDITION CONFORME,

**Monsieur Fabien ROBERT**

**PROTOCOLE FONCIER**  
**EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE/VILLE DE BORDEAUX**  
**AVENANT N°4 AU PROTOCOLE DE COORDINATION DES**  
**POLITIQUES PUBLIQUES FONCIERES DANS L'OIN DE**  
**BORDEAUX EURATLANTIQUE**

**ENTRE :**

La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire, Monsieur Nicolas Florian, habilité par délibération du conseil municipal en date du.....

Ci-après dénommée « **la Ville de Bordeaux** » ou « **la Ville** »

**D'une part**

**ET**

L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique représenté par son Directeur général en exercice Monsieur Stéphane de Fay, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du ....., faisant élection de domicile en son siège sis 140 rue des Terres de Borde, CS 41717, 33081 Bordeaux Cedex,

Ci-après dénommé « **l'EPA Bordeaux Euratlantique** » ou « **l'EPA** »

**D'autre part**

## **PREAMBULE**

### **Rappel des enjeux du protocole foncier entre l'EPA Bordeaux Euratlantique et la Ville de Bordeaux**

Le protocole foncier signé le 22 décembre 2011 fixe entre l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique et la ville de Bordeaux les modalités de cession et d'apport à titre gracieux des terrains situés dans le périmètre inscrit en opération d'intérêt national sur la période 2012 à 2017. Il régit notamment le partage des coûts et des risques sur des questions d'ordre technique telles que la démolition des bâtis cédés, la dépollution des terrains, l'éviction des éventuels occupants ou tout autre acte préalable à l'évolution de ces fonciers.

### **Amendements au protocole**

Le conseil d'administration de l'EPA a approuvé le 7 octobre 2011 le protocole foncier entre la ville de Bordeaux et l'EPA par la délibération n°2011-10. La ville de Bordeaux a également approuvé les termes de ce protocole lors de sa délibération n°2011/0634 du 28 novembre 2011.

Trois avenants ont été signés entre les parties entre le 3 mai 2013 et le 6 septembre 2017 entérinant diverses modifications.

Pour des raisons d'ordre opérationnel (calendrier de montage des opérations, opportunités nouvelles, nécessités techniques), l'EPA et la ville de Bordeaux conviennent de faire évoluer le point 8 du protocole afin que les mutations visées dans ce dernier puissent être en adéquation avec les besoins des différents projets urbains.

### **Les modifications de calendrier portent sur les biens suivants :**

- Les emprises de la tête de pont Saint Jean rive droite à Bordeaux, constitutives du projet du « Belvédère » devait faire l'objet d'une unique acquisition en 2017. Cette acquisition a finalement été divisée en 3 phases :
  - Une première en 2017 correspondant à une emprise de 5 265 m<sup>2</sup> (dont un volume).
  - Une deuxième prévue en 2019 de 1 230 m<sup>2</sup> environ.
  - Un troisième prévue en 2020 de 6 456 m<sup>2</sup> environ.
  
- Le stade Promis de 21 700 m<sup>2</sup> environ, dont la fonctionnalité sera reconstituée et représente donc un « apport » gratuit par la Ville à l'EPA, est décalé de 2017 à 2019.

- Pour rappel, le projet d'aménagement Garonne Eiffel prévoit la reconstitution et l'amélioration des installations de l'actuel stade Promis dans le cadre du Jardin Sportif Lenglen qui associe des équipements sportifs (dont un terrain de football synthétique aux normes FFF) et des espaces verts d'une emprise total de 27 099 m<sup>2</sup> environ. En outre, ces équipements seront complétés par des installations couvertes (tennis, vestiaires, bureaux et locaux attenants à usage des associations sportives) situées en rez-de-chaussée d'un ilot à construire.

L'ensemble des équipements réalisés par l'EPA, l'assiette foncière du Jardin Sportif Lenglen et les installations couvertes seront vendus par l'EPA à la ville de Bordeaux au même prix que la cession entre la ville de Bordeaux et l'EPA du Stade Promis, à savoir 100 €/m<sup>2</sup> (valeur 2010) pour 21 700 m<sup>2</sup> environ.

- L'apport de l'actuel centre de propreté situé quai de Paludate se fera à la livraison du nouveau centre de propreté aménagé au sein de l'ilot des volaillers dont la date estimée est reportée d'un an, de 2020 à 2021.

La ville de Bordeaux et l'EPA se sont engagés au travers des précédents avenants à étudier les conditions dans lesquelles ce dernier pourrait acquérir à la ville de Bordeaux les deux fonciers suivants au regard du projet d'aménagement de la ZAC Garonne Eiffel :

- Le centre d'accueil d'urgence de 660 m<sup>2</sup> environ. Cette acquisition est décalée de 2020 à 2021.
- Le stade Tregay de 4 650 m<sup>2</sup> environ. Cette acquisition est décalée de 2019 à 2020.

**De plus, de nouveaux fonciers sont nécessaires au projet urbain :**

- Une partie de terrain nu de 400 m<sup>2</sup> environ autour du bâtiment « Jeune Science » situé rue Carle Vernet sur la parcelle BY 233 au prix de 100 €/m<sup>2</sup> (valeur 2010).
- Un bâtiment à usage d'habitation situé au 361/363 boulevard Jean Jacques Bosc sur la parcelle BY 318 au prix de 100 €/m<sup>2</sup> (valeur 2010).

**Enfin, un foncier a été retiré :**

- Le centre technique rive droite de 13 000 m<sup>2</sup> environ fera l'objet d'un protocole ad hoc entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et l'EPA où sera abordé le sujet foncier.

**TERMES DE L'AVENANT N°4**

**ARTICLE 1**

Le tableau du point 8 « Programmation des cessions et des apports » du protocole foncier entre l'EPA et la Ville de Bordeaux modifié par les trois précédents avenants est remplacé par le tableau en annexe.

**ARTICLE 2**

Les autres dispositions du protocole foncier entre la Ville de Bordeaux et l'EPA restent inchangées.

**ANNEXE**

Annexe 1 : Tableau modificatif du tableau du point 8 du protocole foncier entre la Ville de Bordeaux et l'EPA.

Fait à Bordeaux, en deux exemplaires originaux

Le \_\_\_\_\_

Pour la Ville de Bordeaux

Pour l'EPA

Bordeaux Euratlantique

Nicolas Florian

Stéphan de Fay

Maire

Directeur général

Protocole foncier entre la ville de Bordeaux et l'EPA Bordeaux Euratlantique – Avenant n°4 - Annexe n°1 - MAJ : 25/11/2019							
Site	Surface (m <sup>2</sup> au sol)	Prix de référence valeur 2010 (€/m <sup>2</sup> au sol)	Type (Apport/Cession)	Date d'acquisition prévisionnelle	Prix unitaire actualisé (€/m <sup>2</sup> au sol)	Valorisation totale € HT	Observations
<b>Apports et cessions réalisés entre 2012 et 2018</b>							
Institut de zoologie - CZ 160	1 467		Apport	11/12/2012		1 273 600	
Terrains ex-RFF rive droite - BN 12, BO 81, 84	53 235	100,00	Cession	22/12/2014	106,00	5 642 910	
Secteur Carle Vernet phase 1 - BY 405 à 411	3 275		Apport	01/08/2017	130,00	425 750	
Secteur Carle Vernet phase 2 - BY 404	1 206		Apport	30/11/2017	127,90	154 250	
Tête de pont St Jean - Belvédère - Phase 1 - BO 143 à 148, 151, 152, 156 (Vol1), 153, 157	5 265	100,00	Cession	21/12/2018	117,17	616 900	
<b>TOTAL</b>	<b>59 183</b>					<b>8 113 410</b>	
<b>Apports gracieux par la Ville à l'EPA</b>							
Centre de propreté	5 380	150,00	Apport	A la livraison du nouveau centre de propreté au sein de l'ilot volaillers (horizon 2021)	186,51	1 003 403	
<b>TOTAL</b>	<b>5 380</b>					<b>1 003 403</b>	
<b>Cessions convenues par la Ville à l'EPA</b>							
Tête de pont St Jean - Belvédère - Phase 2 - Lot ET2b	1 230	100,00	Cession	2019	119,51	146 996	
Stade Promis	21 714	100,00	Cession	2019	117,17	2 544 141	Prix 2018 sur la base des délib BxM décl. par ant.
Tête de pont St Jean - Belvédère - Phase 3 - Lot ET2a + ET3	6 456	100,00	Cession	2020	121,90	786 983	
Voirie autour du bâti jeunes sciences - BY 233p.	400	100,00	Cession	2022	126,82	50 730	Nouveau dossier. Servitude de vue à prévoir entre la parcelle BY 97 et la BY 233.
361/363 Bdv JJ Bosc - BY 318	156	100,00	Cession	2022	126,82	19 784	Nouveau dossier.
<b>TOTAL</b>	<b>29 956</b>		Cession			<b>3 548 634</b>	
<b>Cession à étudier entre la Ville et l'EPA au regard du projet d'aménagement et sous réserve de maintien ou de reconstitution des fonctionnalités par l'EPA de tous les éléments permettant le bon fonctionnement du stade</b>							
Stade Trégey	4 650	100,00	Cession	2020	121,90	566 832	
<b>Cession actée entre la Ville et l'EPA sous réserve de la reconstitution des fonctionnalités par l'EPA du centre d'accueil d'urgence au sein de la ZAC Garonne Eiffel</b>							
Centre d'accueil d'urgence	660	120,00	Cession	2021	164,73	108 725	

