

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 15/12/2021
ID Télétransmission : 033-213300635-20211214-121079-DE-1-1

Date de mise en ligne :

certifié exact,

**Séance du mardi 14
décembre 2021
D-2021/443**

Aujourd'hui 14 décembre 2021, à 14h10,

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 17h53 à 18h10

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, Monsieur Amine SMIHI, 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, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Philippe POUTOU, Monsieur Antoine BOUDINET, Monsieur Paul-Bernard DELAROCHE, Madame Véronique SEYRAL, Monsieur Bernard-Louis BLANC,

M.BOUISSON présent à partir de 15h15, M.FETOUH présent à partir de 15h25, M.MARI présent à partir de 16h06. Mme DELATTRE présente jusqu'à 16h03, M.ROBERT présent jusqu'à 18h30, Mme CERVANTES-DESCUBES, M. BOUDINET et M. POUTOU présents jusqu'à 20h51. M.GHESQUIERE absent de 15h45 à 18h26.

Excusés :

Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Pascale ROUX, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS,

**BORDEAUX. Zone d'aménagement concerté Saint-Jean
Belcier. Cession d'une partie des parcelles GA 4, 5 et 9 d'une
superficie de 5 539 m² environ à L'Etablissement public
d'aménagement Bordeaux Euratlantique. Décision.
Autorisation**

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

Mesdames, Messieurs,

Le protocole de coordination des politiques publiques foncières et ses 4 avenants conclus entre l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique et la Ville de Bordeaux prévoient l'acquisition par l'EPABE de parcelles, cadastrées section GA n° 4, 5 et 9, propriété ville de Bordeaux où se situe l'actuel centre de propreté.

L'acquisition projetée par l'EPABE s'inscrit dans le cadre de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, afin de constituer l'assiette foncière du lot dit « piscine ».

Tel qu'il a été vu dans la délibération de déclassement qui vient d'être votée au cours de ce même conseil, l'emprise à céder se localise sur la quasi-totalité de la superficie des parcelles cadastrées section GA n° 4, 5 et 9, à l'exception d'une petite bande, d'une superficie de 42 m² qui supporte le trottoir du Boulevard des frères Moga.

Tel qu'il est convenu dans le cadre du protocole foncier signé en date du 22 décembre 2011, cette cession se fera à titre gratuit. La Direction de l'immobilier de l'Etat a estimé ce bien à hauteur de 1 003 423,80€HT avis de la n° 2021-33063-85079, mais n'a pas émis d'avis contraire à cette cession à titre gratuit.

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 5211-37 et L 2241-1,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L3211-4,

VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat n° 2021-33063-85079 en date du 1^{er} décembre 2021

VU le déclassement intervenu au cours de ce même conseil

En conséquence, afin de régulariser la situation, nous vous demandons Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- autoriser la cession à titre gratuit à l'Etablissement public d'aménagement de Bordeaux Euratlantique, tel que convenu dans le cadre du protocole foncier, d'une emprise sise quai de Paludate à Bordeaux, constituées d'une partie des parcelles cadastrées section GA n° 4, 5 et 9, d'une superficie de 5 539 m² environ.
- autoriser Monsieur le Maire à signer les actes et tous autres documents afférents à ces transactions,
- imputer les écritures de sortie d'inventaire au chapitre 20 article 20441 fonction 01 en dépenses et chapitre 21 article 21318 fonction 01 en recettes du budget principal de l'exercice en cours

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 14 décembre 2021

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN
CADASTRAL (DGFIP)

Commune : 033063
Bordeaux

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le

A

Par

Section : GA
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : P4
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 01/01/1984

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

~~A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau~~

~~B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain;~~

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 04/11/2021 par M BLANCHARD ANTOINE géomètre à BORDEAUX

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463

A BORDEAUX, le 04/11/2021

Cachet du rédacteur du document :

Document dressé par

M BLANCHARD ANTOINE

à : BORDEAUX

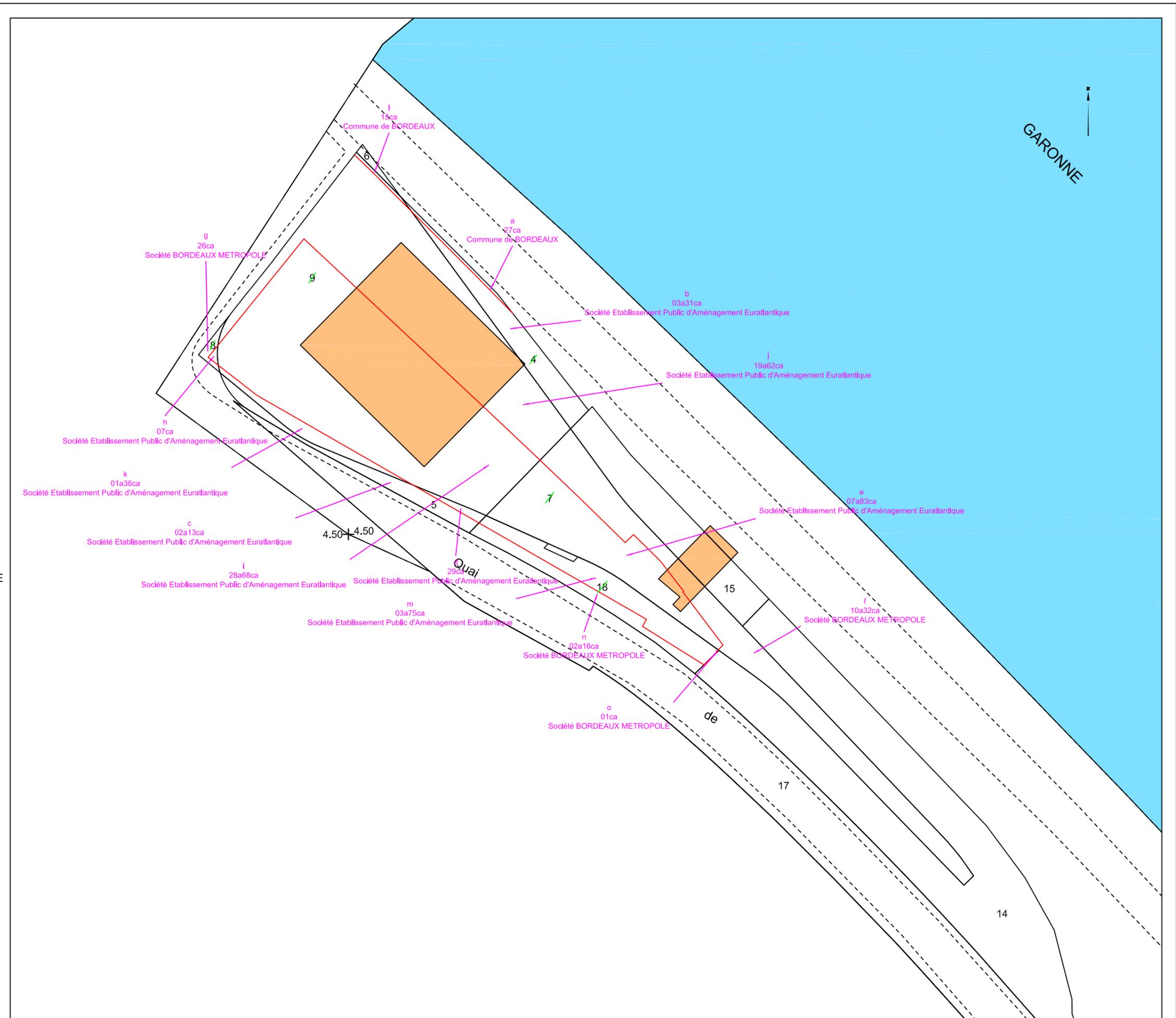
Date : 04/11/2021

Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).

(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité expropriant).





Mairie de Bordeaux
direction de la logistique
et de la stratégie immobilières

Bordeaux, le 22 décembre 2011

Nos références
DLSI/GNCD/CD N°201100629

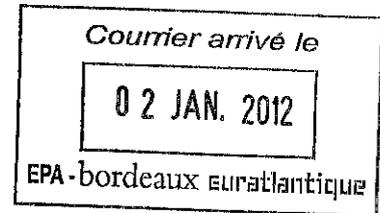
Bordeaux Euratlantique
Monsieur Philippe COURTOIS
Directeur

Vos références
Affaire suivie par Florentin
CASSET

40 rue de Marseille CS 41717
33081 BORDEAUX CEDEX

Objet
Protocole de coordination des
politiques publiques foncières

Affaire suivie par
Claire DECARY
Tél. 05 56 10 14 70



Monsieur le Directeur,

J'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'exemplaire du protocole de coordination des politiques publiques foncières dans l'Opération d'Intérêt National de Bordeaux Euratlantique signé par Monsieur le Maire.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Claire DECARY
Responsable du pôle gestion du patrimoine

Attention exp. heb
↳ F. Casset

faire exp. de
à M. Alpha.

Toute correspondance
doit être adressée à

Mairie de Bordeaux
Hôtel de ville
place Pey-Berland
33077 Bordeaux cedex
tél. 05 56 10 20 30
www.bordeaux.fr

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

ENTRE :

La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire, Monsieur Alain Juppé, habilité par délibération du conseil municipal en date du 28 novembre 2011,

ET

L'Etablissement public d'aménagement de Bordeaux-Euratlantique (ci-après « l'EPA »), représenté par son Directeur général Monsieur Philippe Courtois, habilité par délibération du conseil d'administration en date du 7 octobre 2011.

PREAMBULE

L'opération d'intérêt national (OIN) de Bordeaux-Euratlantique, créée fin 2009 en partenariat entre l'Etat, la CUB, les villes de Bordeaux, Bègles et Floirac et la Région Aquitaine, s'étend sur 738 hectares répartis entre ces trois communes, correspondant à l'aire d'influence immédiate de la gare de Bordeaux Saint-Jean et constituant un ensemble cohérent au regard d'enjeux locaux et nationaux d'intérêt majeur :

- l'optimisation des retombées de la prochaine mise en service de plusieurs lignes ferroviaires à grande vitesse ;
- le développement endogène et exogène de l'aire urbaine bordelaise, devant être stimulé par des politiques d'aménagement volontaristes concentrées sur les sites dont le potentiel de renouvellement urbain est le plus fort ;
- mais aussi une vocation d'exemplarité en matière de développement durable qu'illustre l'inscription de Bordeaux-Euratlantique dans le « plan ville durable » du Grenelle Environnement et dans l'Ecocité de la Plaine de Garonne.

Les objectifs et engagements réciproques de l'Etat, des collectivités et de l'EPA dans le cadre de l'OIN Bordeaux-Euratlantique, notamment en matière opérationnelle et financière, ont été entérinés par un protocole de partenariat 2010-2024, véritable acte fondateur du projet partagé par tous les acteurs publics de ce territoire.

Le protocole de partenariat souligne 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 en effet néanmoins un préalable indispensable à une opération d'une telle ampleur.

Plusieurs outils ont été mis à disposition de l'EPA afin d'entreprendre des acquisitions foncières dont on estime à ce jour qu'elles pourraient représenter, en cumul, de l'ordre du tiers de la superficie de l'OIN. En particulier, un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé, s'étendant sur une

grande partie de l'OIN, a été créé par un arrêté préfectoral du 9 juin 2010. L'Etat a désigné l'EPA comme titulaire du droit de préemption au sein de ce périmètre, lui donnant la capacité d'acquérir, à mesure qu'ils sont mis sur le marché, les terrains et immeubles présentant un intérêt opérationnel avéré.

Afin de faciliter l'amorçage de l'opération, et conformément au plan d'affaires et au protocole de partenariat de Bordeaux-Euratlantique, la Ville de Bordeaux a par ailleurs consenti à transférer gratuitement à l'EPA une partie de son patrimoine. Les terrains constituant l'apport sont identifiés dans le tableau relatif à la « programmation des cessions et apports ».

En convenant d'organiser la vente et, subsidiairement, l'apport des fonciers municipaux de Bordeaux-Euratlantique, la Ville de Bordeaux et l'EPA entendent faire de ce patrimoine un véritable facteur de création de valeur, ayant un effet de levier significatif sur la mise en œuvre des projets urbains de l'OIN.

Outre ces transactions, la coopération foncière entre l'EPA et la Ville de Bordeaux pourra également se traduire, tout au long de l'OIN, par des actions d'acquisitions foncières ou d'observation ou par toute autre forme de coopération mutuelle.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit.

<p style="text-align: center;">PREMIERE PARTIE : VALORISATION DES RESERVES FONCIERES CONSTITUEES PAR LA VILLE DE BORDEAUX</p>
--

1. Méthodologie générale

Aux termes du protocole de partenariat 2010-2024 de Bordeaux-Euratlantique, « toutes les parties signataires du présent protocole s'engagent à vendre à l'EPA de Bordeaux-Euratlantique, de manière prioritaire, tous les immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation des opérations initiées et conduites par l'EPA de Bordeaux-Euratlantique telles que visées à l'article 3.2 du présent protocole.

« Pour toutes les cessions entre personnes publiques, les parties conviennent d'appliquer la méthode dite du « compte à rebours aménageur », consistant à déterminer, du point de vue de l'EPA, un prix d'achat admissible égal à la différence entre le prix de vente prévisionnel des produits finis et le coût prévisionnel des dépenses d'aménagement. Les cessions à l'EPA se feront au maximum aux prix admissibles ainsi déterminés. (...)

« Lorsqu'un bien foncier ou immobilier nécessitera, avant de pouvoir être réutilisé dans le cadre du projet urbain, une dépollution et/ou une déconstruction, un accord particulier entre l'EPA et le propriétaire pourra prévoir de mettre les mesures de dépollution ou de déconstruction à la charge du vendeur dans la limite de l'usage antérieur du site, et de mettre les travaux rendus nécessaires par un changement d'usage à la charge de l'EPA ; toute action prise en charge par le vendeur ou par l'EPA au-delà de ses obligations ainsi définies étant compensée par une modification du prix de cession du bien.

« Ces acquisitions se feront selon un échéancier fixé par voie de conventions spécifiques entre les personnes concernées. »

Ce qui précède constitue le cadre dans lequel le foncier de la Ville de Bordeaux sera valorisé en vue d'être vendu ou, subsidiairement, apporté gratuitement à l'EPA.

2. Valeurs de référence

Le plan d'affaires pluriannuel de l'EPA, annexé au protocole de partenariat 2010-2024 et ayant spécifiquement fait l'objet d'une délibération favorable du conseil d'administration de l'EPA en juin 2010, constitue un bilan prévisionnel agrégé des dépenses et des recettes liées à la réalisation des opérations d'aménagement conduites par l'EPA.

Le plan d'affaires établit, par construction, une relation d'interdépendance et de cohérence réciproque entre les prévisions de dépenses foncières, de dépenses d'aménagement, de réalisations physiques et de recettes commerciales. Par conséquent, les prix unitaires de référence du foncier pris comme hypothèses dans le plan d'affaires doivent être considérés comme résultant d'un compte à rebours aménageur.

L'EPA et la Ville de Bordeaux conviennent donc de valoriser le patrimoine de cette dernière en appliquant les prix de référence du plan d'affaires, soit 80 €/m² de surface au sol, 100 €/m², 120 €/m² ou 150 €/m², actualisés à un taux forfaitaire de 2% par année écoulée depuis le 1^{er} septembre 2010. Le choix de la valeur de référence appliquée à un terrain dépend de son attractivité actuelle (fonction de sa localisation, de son encombrement, des présomptions de pollution, etc.) et de son potentiel de développement au regard des orientations d'aménagement connues à ce jour :

- la valeur de référence de 150 €/m² est appliquée au terrain d'emprise du centre de propreté sur les quais de la rive gauche ;
- la valeur de référence de 120 €/m² est appliquée aux terrains du secteur Carle Vernet ;
- la valeur de référence de 100 €/m² est appliquée au terrain d'emprise du centre technique municipal de la rive droite ainsi qu'aux terrains anciennement propriété de Réseau Ferré de France situés sur la rive droite.

3. Valorisations particulières de l'institut de zoologie

L'institut de zoologie du cours de la Marne a vocation à être restructuré dans le cadre d'un montage immobilier spécifique, indépendant juridiquement et financièrement des opérations plus globales conduites par l'EPA.

Par conséquent, ce bien est évalué en tant qu'ensemble immobilier autonome et non en tant qu'emprise foncière incluse dans une opération d'aménagement.

La valorisation retenue est celle établie par France Domaine, soit 1 273 600 euros selon un avis du 17 août 2011.

4. Clause de retour à meilleure fortune

Le compte à rebours aménageur du plan d'affaires repose sur des hypothèses de recettes commerciales établies à partir des prix unitaires suivants : logement locatif social 200 €/m² SHON ; logement locatif intermédiaire 220 €/m² SHON ; logement en accession aidée 180 €/m² SHON ; logement en accession libre 275 €/m² SHON ; résidences 225 €/m² SHON ; bureaux 265 €/m² SHON ; locaux d'activités 150 €/m² SHON ; commerces et hôtels 350 €/m² SHON ; équipements publics hors écoles et santé 100 €/m² SHON ; équipements publics de santé 300 €/m² SHON.

Si le prix réel de cession de l'EPA à un tiers ou à des tiers (tel que figurant dans l'acte de vente) d'un îlot aménagé contenant des terrains acquis auprès de la Ville de Bordeaux est supérieur d'au moins 20% au prix théorique qui résulterait de l'application des prix unitaires de l'alinéa précédent, majorés de 2% par an à compter du 1^{er} septembre 2010, l'EPA reversera à la Ville de Bordeaux 50% de l'excédent de recettes au-delà des 20%, au prorata de la superficie du foncier d'origine municipale rapportée à la superficie de l'îlot :

Intéressement de la Ville de Bordeaux = (prix de vente réel – 120% x prix théorique) x 50% x (superficie du foncier municipal dans l'îlot / superficie de l'îlot).
(Seulement si le résultat est positif)

L'îlot de référence sera précisé dans l'acte de cession de chaque terrain.

Pour ce faire, l'EPA transmettra à la Ville de Bordeaux les bilans annuels des opérations (quelle que soit la procédure d'aménagement retenue) faisant apparaître les prix de cession.

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 Ville de Bordeaux au sein de 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). Toutefois, l'impact financier de la pollution des sols sera réparti entre la Ville de Bordeaux et l'EPA dans les conditions exposées ci-après.

La Ville de Bordeaux et l'EPA conviennent de prendre en considération l'état initial de pollution des sols tel qu'il est décrit dans l'étude historique conduite en 2011 par l'EPA et annexée aux présentes. Cette étude historique identifie deux types de risques de pollution, l'un générique (i.) et l'autre ponctuel (ii.) :

i. La présence générique de remblais plus ou moins pollués selon leur usage antérieur sur les sites ayant accueilli des activités ferroviaires. Pour ces terrains, la Ville de Bordeaux est dégagée de toute obligation et l'EPA prend à sa charge les contraintes liées à la pollution.

ii. Des pollutions ponctuelles telles que des taches ou fuites d'hydrocarbures au droit d'anciennes cuves. Afin de parvenir à une répartition équitable des risques liés à ces pollutions, les parties s'engagent à mettre en place au cas par cas, dans les actes de vente des terrains, des sûretés (séquestres ou dispositifs équivalents) permettant de couvrir le coût des travaux de dépollution dans la limite stricte d'une remise en état conforme à l'usage actuel des terrains.

Les cas de figure décrits au i. et au ii. ci-dessus ne sont pas mutuellement exclusifs.

Afin de garantir une application objective de cette méthodologie, notamment pour ce qui concerne le chiffrage des dépollutions ponctuelles (cf. ii.), la Ville de Bordeaux et l'EPA s'engagent à recourir, en tant que de besoin, à des expertises extérieures pouvant émaner des prestataires collaborant déjà avec l'une des deux parties ou, en cas de désaccord, d'un autre prestataire mandaté conjointement par elles.

Les surcoûts de dépollution liés au changement d'usage des terrains achetés par l'EPA seront intégralement supportés par celui-ci.

6. Déconstruction 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 Ville de Bordeaux, 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 Ville de Bordeaux 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 Ville de Bordeaux. Le prix de la vente à l'opérateur sera perçu intégralement par la Ville de Bordeaux. Si ce prix de vente est inférieur à la valorisation établie par le présent protocole, l'EPA versera à la Ville de Bordeaux 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 et des apports

Compte tenu de ce qui précède, considérant les délais prévisionnels de mise en œuvre des projets urbains de Bordeaux-Euratlantique, l'EPA et la Ville de Bordeaux conviennent de programmer les cessions des réserves foncières municipales aux prix et aux échéances figurant dans le tableau suivant :

	Surface (m ² au sol)	Prix de référence (€/m ² au sol)	Date d'acquisition par l'EPA	Prix unitaire actualisé (€/m ² au sol)	Valorisation totale (€)
Institut de zoologie	1 479	/	Apport 2012	/	1 273 600
Secteur Carle Vernet	4 470	120	Apport 2012	122	545 340
Centre de propreté	5 380	150	Apport 2015	156	839 280
Centre technique rive droite	38 000	100	Date à identifier	Selon date d'achat	3 800 000*
Terrains ex-RFF rive droite	53 000	100	2014	106	5 618 000
Total hors apport					9 418 000

* en valeur de référence

Une fois l'apport de l'Etat (abattoirs) réalisé, la Ville de Bordeaux transfèrera gratuitement à l'EPA la propriété de l'institut de zoologie et de ses terrains du secteur Carle Vernet afin de s'acquitter de son engagement en matière d'apports (valeur totale actualisée à fin 2011 : 2 658 220 €).

Le terrain du centre de propreté de la rive gauche sera apporté à l'EPA deux ans après la cession par ce dernier d'un terrain sur lequel pourra être réimplanté ce centre dans le projet Saint-Jean - Belcier, soit, de manière prévisionnelle, en 2015.

DEUXIEME PARTIE : ACQUISITIONS FONCIERES PAR L'EPA POUR LE COMPTE DE LA VILLE DE BORDEAUX

1. Définition

En raison du positionnement particulier de l'EPA, titulaire exclusif du droit de préemption sur la quasi-totalité de son territoire de compétence, la Ville ne peut pas mener de politique foncière véritablement autonome au sein du périmètre de Bordeaux-Euratlantique. Il convient par conséquent de prévoir la possibilité, pour la Ville, de s'appuyer sur l'EPA à des fins d'acquisitions foncières pour son compte.

A cette fin, l'EPA consent à examiner les demandes d'acquisition formulées par la collectivité sur les biens faisant l'objet de déclarations d'intention d'aliéner, de mises en demeure d'acquérir ou de tout autre événement annonciateur d'une mise en vente, suite à quoi l'EPA pourra acquérir les biens signalés par la Ville en vue de leur revente ultérieure.

2. Modalités d'acquisition

L'EPA procédera aux acquisitions et aux évictions, soit par exercice du droit de préemption, soit en réponse à l'exercice d'un droit de délaissement, soit par voie d'expropriation, dans les conditions prévues par la loi pour chacun de ces cas de figure. En particulier, l'EPA et la Ville prendront en considération les contraintes liées à la motivation des préemptions et les éventuelles obligations de rétrocession en cas de non-respect de cette motivation.

Lorsque les circonstances le permettront, le recours à la négociation sera privilégié. L'EPA assurera la conduite des négociations, la collectivité s'engageant à fournir à l'EPA toute information susceptible de concourir à une détermination du prix qui soit favorable à la puissance publique (argumentaire technique, valeurs de référence, etc.).

3. Interventions sur les biens acquis

Dès que l'EPA sera propriétaire des biens et qu'il en aura la jouissance, il en assurera la gestion en bon père de famille, conformément aux dispositions du code civil. Pour ce faire, l'EPA fera appel à un gestionnaire de patrimoine chargé notamment de la sécurisation des biens et de leur gestion

technique et locative. Les biens seront également inclus dans les contrats d'assurance multirisques et en responsabilité civile de l'EPA.

L'EPA pourra réaliser toute étude, opération de travaux ponctuelle ou prestation récurrente visant à remettre les biens en état conformes aux projets de la collectivité, ou à les maintenir dans cet état. Sauf exception, ces missions seront externalisées (éventuellement de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'opérateur chargé de la gestion du patrimoine de l'EPA).

L'EPA engagera celles qui seront nécessaires en tout état de cause, indépendamment du devenir des biens, en raison de leur caractère obligatoire et/ou urgent, sauf si le montant estimé de l'intervention est supérieur à 20 000 € HT, auquel cas l'EPA recherchera l'accord préalable de la collectivité sur le niveau, le coût et le délai de l'intervention, puis sur le choix du prestataire.

4. Durée

La durée maximale de conservation des biens par l'EPA est de 2 ans à compter de la signature de l'acte notarié d'acquisition.

Toutefois, lorsqu'un bien a été acquis en prévision d'un projet objectivement identifié, la cession de ce bien intervient de droit au plus tard 6 mois après la décision administrative autorisant définitivement ce projet (permis de construire, approbation d'un dossier de réalisation, ou autre).

Les parties peuvent convenir, par accord écrit au cas par cas, de déroger à ces durées limites, notamment lorsque des procédures administratives génèrent des délais non maîtrisables (litiges judiciaires ou administratifs notamment).

5. Enveloppe financière

Le montant de l'engagement financier de l'EPA au titre du portage foncier pour le compte de la Ville de Bordeaux est plafonné à 1 500 000 € hors taxes, actualisable à 2 % par an à compter de la signature des présentes.

Les sommes résultant de la revente des terrains acquis par l'EPA peuvent être réengagées au fur et à mesure des signatures des actes de revente, dans la limite de l'engagement maximum défini ci-dessus.

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, sans distinction.

6. Détermination des prix de revente

La collectivité s'engage à racheter les biens à leur coût de revient, égal au prix figurant dans l'acte authentique par lequel l'EPA s'en est rendu propriétaire, ce prix étant :

- soit majoré du montant réel, justifié par des factures, notes d'honoraires ou autres pièces acceptables par la comptabilité publique, des frais exposés par l'EPA au titre de la gestion locative du bien, de sa mise en sécurité, de son maintien en condition opérationnelle et le cas échéant de l'éviction de ses derniers occupants ;

- soit, si la reconstitution du montant des frais réels est impossible ou excessivement complexe, actualisé à un taux forfaitaire de 2% par année écoulée depuis l'acquisition par l'EPA.

Au cas où, pour la réalisation d'un projet particulier, il apparaîtrait plus pertinent que certains biens soient revendus par l'EPA à un opérateur tiers et non à la collectivité, l'EPA et la collectivité détermineront au cas par cas comment organiser les cessions, étant toutefois entendu que le prix perçu par l'EPA ne pourra en aucun cas être inférieur à ce qu'il aurait été si le bien avait été vendu à la collectivité.

7. Garantie de rachat

Pour chaque bien acquis par l'EPA à la demande de la collectivité, cette dernière s'engage, dans les délais prévus au 4., à racheter le bien à l'EPA dans les conditions de prix prévues au 6.

TROISIEME PARTIE : SUIVI DU PRESENT PROTOCOLE ET AUTRES DISPOSITIONS

1. Suivi des engagements

Le suivi courant de la mise en œuvre du présent protocole se déroulera dans le cadre des réunions périodiques animées par l'EPA sur les questions foncières.

L'EPA rendra compte annuellement à son conseil d'administration de l'avancement des cessions de terrains de la Ville de Bordeaux à l'EPA, ainsi que des dépenses et recettes constatées au titre du portage.

2. Modifications

Le présent protocole pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications dans la mesure où ceux-ci s'avéreraient 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.

3. Durée et résiliation

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 au sein de Bordeaux-Euratlantique. La résiliation anticipée ne peut résulter que d'un commun accord entre les parties.

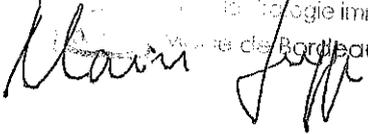
Les parties disposent de six mois à compter de la résiliation, anticipée ou non, pour procéder aux cessions de biens dont il était prévu qu'ils soient cédés dans le cadre du présent protocole. Chaque partie est également tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés dus à l'autre partie au titre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

4. Formalismes et contrôles

Les cessions et apports à titre gratuit auront lieu par acte administratif ou 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. 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 contrôles 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 à Bordeaux en deux exemplaires, le 22 décembre 2011

<p><u>Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique</u></p>  <p>M. Philippe Courtois Directeur général</p>	<p><u>La Ville de Bordeaux</u></p>  <p>Direction de la logistique et technologie immobilières Ville de Bordeaux</p>  <p>M. Alain Juppé Maire</p>
--	--



cl

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61.

Date de Publicité : 29/11/11

Reçu en Préfecture le : 2/12/2011.
CERTIFIÉ EXACT.

Séance du lundi 28 novembre 2011
D-2011/634

Aujourd'hui 28 novembre 2011, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Présent jusqu'à 16h12 (Monsieur Martin président à partir de 16h12)

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAIOD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Madame Laeticia JARTY, Monsieur Jacques RESPAUD, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,
Madame Walryck (présente jusqu'à 16h00)

Excusés :

Madame Véronique FAYET, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Laurence DESSERTINE, Madame Sylvie CAZES, Madame Paola PLANTIER, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Béatrice DESAIGUES

En ce qui concerne les apports à titre gratuit, il est prévu que l'Etat apporte les terrains du complexe de la viande dont il est propriétaire, la CUB et la Ville apportant ensemble des biens pour une valeur équivalente. La CUB et la Ville ont convenu que cet apport serait réparti 2/3 CUB, 1/3 Ville, c'est-à-dire au prorata de leur apport respectif au fonctionnement de l'EPA. La valeur des terrains du complexe de la viande ayant été fixée par les Domaines à 8 M€, l'engagement d'apport de la Ville de Bordeaux représente donc 2,6 à 2,7 M€.

En ce qui concerne le prix des cessions à l'EPA, il est défini dans le plan d'affaires annexé au protocole d'accord sus-visé, avec des valeurs de référence comprises, selon la situation des terrains et immeubles, entre 80 et 150€/m².

Dans ce cadre général, le présent protocole d'application entre l'EPA et la Ville de Bordeaux prévoit que la Ville cède :

a) gratuitement à titre d'apports et pour un montant de 2 658 220 € les propriétés suivantes :

- l'institut de zoologie situé au 151 cours de la Marne, valorisé à 1 273 600 €
- le terrain situé rue Carle Vernet angle rue Léon Jouhaux, valorisé à 545 340 €
- le centre de propreté situé quai de Paludate, valorisé à 839 280 €

b) à titre onéreux et indexé conformément à l'article 2 de la partie 1 du protocole :

- le centre technique rue Giacomo Mattéoti, valorisé à 3 800 000 €
- les terrains situés rue Henri Dunant sur Bastide Deschamps, valorisés à 5 618 000 €.

Les opérations d'apport des propriétés du cours de la Marne et de Carle Vernet interviendront en 2012.

L'apport du centre de propreté rive gauche se fera en 2015 afin de laisser à la Ville le temps matériel de relocaliser ce centre.

Les terrains rue Henri Dunand seront cédés en 2014, et ceux du centre technique Giacomo Mattéoti à une date ultérieure à préciser.

En conséquence nous vous demandons Mesdames, Messieurs de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer le protocole annexé aux présentes lequel a été voté à l'unanimité par le Conseil d'Administration de l'EPA le 7 octobre 2011.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 28 novembre 2011

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Hugues MARTIN



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

ENTRE :

La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire, Monsieur Alain Juppé, habilité par délibération du conseil municipal en date du

ET

L'Établissement public d'aménagement de Bordeaux-Euratlantique (ci-après « l'EPA »), représenté par son Directeur général Monsieur Philippe Courtois, habilité par délibération du conseil d'administration en date du

PREAMBULE

L'opération d'intérêt national (OIN) de Bordeaux-Euratlantique, créée fin 2009 en partenariat entre l'Etat, la CUB, les villes de Bordeaux, Bègles et Floirac et la Région Aquitaine, s'étend sur 738 hectares répartis entre ces trois communes, correspondant à l'aire d'influence immédiate de la gare de Bordeaux Saint-Jean et constituant un ensemble cohérent au regard d'enjeux locaux et nationaux d'intérêt majeur :

- l'optimisation des retombées de la prochaine mise en service de plusieurs lignes ferroviaires à grande vitesse ;
- le développement endogène et exogène de l'aire urbaine bordelaise, devant être stimulé par des politiques d'aménagement volontaristes concentrées sur les sites dont le potentiel de renouvellement urbain est le plus fort ;
- mais aussi une vocation d'exemplarité en matière de développement durable qu'illustre l'inscription de Bordeaux-Euratlantique dans le « plan ville durable » du Grenelle Environnement et dans l'Ecocité de la Plaine de Garonne.

Les objectifs et engagements réciproques de l'Etat, des collectivités et de l'EPA dans le cadre de l'OIN Bordeaux-Euratlantique, notamment en matière opérationnelle et financière, ont été entérinés par un protocole de partenariat 2010-2024, véritable acte fondateur du projet partagé par tous les acteurs publics de ce territoire.

Le protocole de partenariat souligne 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 en effet néanmoins un préalable indispensable à une opération d'une telle ampleur.

Plusieurs outils ont été mis à disposition de l'EPA afin d'entreprendre des acquisitions foncières dont on estime à ce jour qu'elles pourraient représenter, en cumul, de l'ordre du tiers de la superficie de l'OIN. En particulier, un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé, s'étendant sur une

« Ces acquisitions se feront selon un échéancier fixé par voie de conventions spécifiques entre les personnes concernées. »

Ce qui précède constitue le cadre dans lequel le foncier de la Ville de Bordeaux sera valorisé en vue d'être vendu ou, subsidiairement, apporté gratuitement à l'EPA.

2. Valeurs de référence

Le plan d'affaires pluriannuel de l'EPA, annexé au protocole de partenariat 2010-2024 et ayant spécifiquement fait l'objet d'une délibération favorable du conseil d'administration de l'EPA en juin 2010, constitue un bilan prévisionnel agrégé des dépenses et des recettes liées à la réalisation des opérations d'aménagement conduites par l'EPA.

Le plan d'affaires établit, par construction, une relation d'interdépendance et de cohérence réciproque entre les prévisions de dépenses foncières, de dépenses d'aménagement, de réalisations physiques et de recettes commerciales. Par conséquent, les prix unitaires de référence du foncier pris comme hypothèses dans le plan d'affaires doivent être considérés comme résultant d'un compte à rebours aménageur.

L'EPA et la Ville de Bordeaux conviennent donc de valoriser le patrimoine de cette dernière en appliquant les prix de référence du plan d'affaires, soit 80 €/m² de surface au sol, 100 €/m², 120 €/m² ou 150 €/m², actualisés à un taux forfaitaire de 2% par année écoulée depuis le 1^{er} septembre 2010. Le choix de la valeur de référence appliquée à un terrain dépend de son attractivité actuelle (fonction de sa localisation, de son encombrement, des présomptions de pollution, etc.) et de son potentiel de développement au regard des orientations d'aménagement connues à ce jour :

- la valeur de référence de 150 €/m² est appliquée au terrain d'emprise du centre de propreté sur les quais de la rive gauche ;
- la valeur de référence de 120 €/m² est appliquée aux terrains du secteur Carle Vernet ;
- la valeur de référence de 100 €/m² est appliquée au terrain d'emprise du centre technique municipal de la rive droite ainsi qu'aux terrains anciennement propriété de Réseau Ferré de France situés sur la rive droite.

3. Valorisations particulières de l'institut de zoologie

L'institut de zoologie du cours de la Marne a vocation à être restructuré dans le cadre d'un montage immobilier spécifique, indépendant juridiquement et financièrement des opérations plus globales conduites par l'EPA.

Par conséquent, ce bien est évalué en tant qu'ensemble immobilier autonome et non en tant qu'emprise foncière incluse dans une opération d'aménagement.

La valorisation retenue est celle établie par France Domaine, soit 1 273 600 euros selon un avis du 17 août 2011.

Afin de garantir une application objective de cette méthodologie, notamment pour ce qui concerne le chiffrage des dépollutions ponctuelles (cf. II.), la Ville de Bordeaux et l'EPA s'engagent à recourir, en tant que de besoin, à des expertises extérieures pouvant émaner des prestataires collaborant déjà avec l'une des deux parties ou, en cas de désaccord, d'un autre prestataire mandaté conjointement par elles.

Les surcoûts de dépollution liés au changement d'usage des terrains achetés par l'EPA seront intégralement supportés par celui-ci.

6. Déconstruction 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 Ville de Bordeaux, 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 Ville de Bordeaux 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 Ville de Bordeaux. Le prix de la vente à l'opérateur sera perçu intégralement par la Ville de Bordeaux. Si ce prix de vente est inférieur à la valorisation établie par le présent protocole, l'EPA versera à la Ville de Bordeaux 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 et des apports

Compte tenu de ce qui précède, considérant les délais prévisionnels de mise en œuvre des projets urbains de Bordeaux-Euratlantique, l'EPA et la Ville de Bordeaux conviennent de programmer les cessions des réserves foncières municipales aux prix et aux échéances figurant dans le tableau suivant :

	Surface (m ² au sol)	Prix de référence (€/m ² au sol)	Date d'acquisition par l'EPA	Prix unitaire actualisé (€/m ² au sol)	Valorisation totale (€)
Institut de zoologie	1 479	/	Apport 2012	/	1 273 600
Secteur Carle Vernet	4 470	120	Apport 2012	122	545 340
Centre de propreté	5 380	150	Apport 2015	156	839 280
Centre technique rive droite	38 000	100	Date à identifier	Selon date d'achat	3 800 000*
Terrains ex-RFF rive droite	53 000	100	2014	106	5 618 000
Total hors apport					9 418 000

* en valeur de référence

technique et locative. Les biens seront également inclus dans les contrats d'assurance multirisques et en responsabilité civile de l'EPA.

L'EPA pourra réaliser toute étude, opération de travaux ponctuelle ou prestation récurrente visant à remettre les biens en état conformes aux projets de la collectivité, ou à les maintenir dans cet état. Sauf exception, ces missions seront externalisées (éventuellement de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'opérateur chargé de la gestion du patrimoine de l'EPA).

L'EPA engagera celles qui seront nécessaires en tout état de cause, indépendamment du devenir des biens, en raison de leur caractère obligatoire et/ou urgent, sauf si le montant estimé de l'intervention est supérieur à 20 000 € HT, auquel cas l'EPA recherchera l'accord préalable de la collectivité sur le niveau, le coût et le délai de l'intervention, puis sur le choix du prestataire.

4. Durée

La durée maximale de conservation des biens par l'EPA est de 2 ans à compter de la signature de l'acte notarié d'acquisition.

Toutefois, lorsqu'un bien a été acquis en prévision d'un projet objectivement identifié, la cession de ce bien intervient de droit au plus tard 6 mois après la décision administrative autorisant définitivement ce projet (permis de construire, approbation d'un dossier de réalisation, ou autre).

Les parties peuvent convenir, par accord écrit au cas par cas, de déroger à ces durées limites, notamment lorsque des procédures administratives génèrent des délais non maîtrisables (litiges judiciaires ou administratifs notamment).

5. Enveloppe financière

Le montant de l'engagement financier de l'EPA au titre du portage foncier pour le compte de la Ville de Bordeaux est plafonné à 1 500 000 € hors taxes, actualisable à 2 % par an à compter de la signature des présentes.

Les sommes résultant de la revente des terrains acquis par l'EPA peuvent être réengagées au fur et à mesure des signatures des actes de revente, dans la limite de l'engagement maximum défini ci-dessus.

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, sans distinction.

6. Détermination des prix de revente

La collectivité s'engage à racheter les biens à leur coût de revient, égal au prix figurant dans l'acte authentique par lequel l'EPA s'en est rendu propriétaire, ce prix étant :

- soit majoré du montant réel, justifié par des factures, notes d'honoraires ou autres pièces acceptables par la comptabilité publique, des frais exposés par l'EPA au titre de la gestion locative du bien, de sa mise en sécurité, de son maintien en condition opérationnelle et le cas échéant de l'éviction de ses derniers occupants ;

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.

4. Formalismes et contrôles

Les cessions et apports à titre gratuit auront lieu par acte administratif ou 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. 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 contrôles 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.