

DEPARTEMENT DE LA  
GIRONDE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT DE  
BORDEAUX

CANTON DE CENON

**COMMUNE  
DE FLOIRAC**

**EXTRAIT DU REGISTRE**  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA  
COMMUNE DE FLOIRAC

**Séance du 14 Juin 2021**

**Objet**

**Protocole foncier  
EPA/Euratlantique -  
Autorisation de  
signature**

**LE NOMBRE DE  
CONSEILLERS  
MUNICIPAUX EN  
EXERCICE EST DE :**

33

Le Conseil Municipal dûment convoqué le 8 juin 2021 s'est réuni à 18 heures sous la présidence de **Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU, Maire de Floirac.**

**Etaient présents :**

**M. BOURIGAULT – Mme LACUEY – M. GALAN – Mme COLLIN –  
Mme CHEVAUCHERIE - M. IGLESIAS – Mme BARBOT – M. MEYRE –  
M. DESCLAUX DE LESCAR – Mme GRENOUILLEAU – Mme PROUHET  
Mme BIJOUX – M. BAGILET – M. BUNEL – Mme DURLIN – M. ASFOR –  
M. MEHERZI – Mme ADENIS – M. JUIF – Mme FRENEL – Mme ARNOLD  
– M. SINSOU – M. LEDOUX**

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

**M. CAVALIERE à M. BOURIGAULT – Mme SABI à Mme FRENEL  
M. DROILLARD à Mme LACUEY – Mme BONNAL à Mme COLLIN  
M. SAILHAN à M. DESCLAUX DE LESCAR – Mme SOLA à Mme  
CHEVAUCHERIE  
M. CALT à M. SINSOU – Mme CASTAGNET à Mme ARNOLD  
M. DANDY à M. BUNEL**

**M. Didier IGLESIAS a été nommé secrétaire de séance**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que le secteur de la Commune de Floirac impacté par l'Opération d'intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique se situe à la fois sur le secteur de la « Souys » et sur un secteur, dénommé pour les besoins du protocole, « plaine sud Garonne » et 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, qui se dédient majoritairement au stockage et/ou commerce de matériaux ou à la logistique. Cependant, il existe 2 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.

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.

Le protocole foncier, annexé à la présente délibération, a dès lors pour ambition de déterminer les parcelles nécessaires au projet porté par l'EPA et qui doivent faire l'objet d'une mutation avec la Ville de Floirac, afin de garantir à la fois le prix et la date de vente des fonciers communaux. Trois tènements fonciers doivent faire l'objet d'une mutation foncière :

- Des parcelles situées le long de la rue de la Fraternité et supportant pour partie des logements provisoires sous bail emphytéotique avec le bailleur social Domofrance ;
- Des parcelles situées entre l'avenue du 11 Novembre 1918 et la rue de la Fraternité, dont une partie du parc de la résidence Espérance détenue par Domofrance ;
- Une partie de parcelle située chemin richelieu et consistant en une zone de stockage de gravats.

Le prix unitaire de ces parcelles a été fixé en fonction des prix pratiqués lors du protocole foncier, et ses avenants, entre l'EPA et la Ville de Bordeaux. La construction du prix se référerait à une approche aménageur qui trouve son fondement dans le plan d'affaire 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.

Les valeurs unitaires ainsi déterminées sont indexées à 2% par an, ce qui amène dès lors le prix d'acquisition à 80 €/m<sup>2</sup> en valeur 2010 pour les terrains de la ville, soit 99 €/m<sup>2</sup> terrain en valeur indexée 2021.

Les cessions foncières concernées représentent un montant estimé à 1 128 208 € et sont décrites dans le tableau suivant :

| Parcelles                                    | Adresse                       | Surface<br>(m <sup>2</sup> au<br>sol) | Date<br>d'acquisition<br>prévisionnelle<br>par l'EPA | Valeur<br>terrain<br>(base<br>2010) -<br>€/m <sup>2</sup> | Valeur<br>terrain<br>indexée -<br>€/m <sup>2</sup> | Prix de<br>vente Ville<br>de<br>Floirac/EPA | Nature du bien  |
|--|-------------------------------|---------------------------------------|--|---|--|---|---|
| AB 26, AB 141,<br>AB 142, AB 146             | Gaillan<br>Richelieu<br>Ouest | 1 399                                 | 2022   | 80 €  | 101 €  | <b>141 942 €</b>                            | Terrain en friche + partie de<br>parc de la résidence de<br>logements   |
| AB 148, AB<br>135, AB 134,<br>AB 138, AB 136 | Gaillan<br>Richelieu<br>Ouest | 11 556                                | 2021   | 80 €  | 99 €   | <b>759 475 €</b>                            | Rétrocession à la ville de<br>Floirac dès achèvement du<br>futur parc – Bail<br>emphytéotique repris par<br>DOMOFrance à<br>LOGEVIE en mars 2019.<br>Bail signé avec la ville de<br>Floirac en 1974 pour 65<br>ans. Redevance au franc<br>symbolique. Les droits du<br>preneur étant déterminés à<br>hauteur de 390 000 €,<br>valeur 2020, ce montant<br>est déduit du prix d'achat<br>du terrain soit 1 149 475 € -<br>390 000 € = 759 475 € |
| AB 79  | Gaillan<br>Richelieu<br>Ouest | 2 280                                 | 2021   | 80 €  | 99 €   | <b>226 791 €</b>                            | Zone de stockage de<br>gravat + trottoir  |

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer le protocole foncier avec l'EPA Bordeaux Euratlantique annexé à la présente délibération.

Vu le décret n°2015-977 du 31 juillet 2015 modifiant le décret n° 2010-306 du 22 mars 2010 portant création de l'établissement public d'aménagement de Bordeaux Euratlantique,

Vu l'arrêté préfectoral du 14 mars 2016 portant création de la ZAC Garonne Eiffel,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2017, déclarant d'utilité publique le projet de la ZAC Garonne Eiffel sur les communes de Bordeaux et Floirac,

Vu l'avis de la Commission Urbanisme, Patrimoine et Mobilités du 3 juin 2021,

Considérant le contenu du protocole foncier et ses annexes,

Le Conseil Municipal, après délibéré,

**AUTORISE** Monsieur le maire à signer le protocole foncier avec l'EPA Bordeaux Euratlantique.

*Ainsi délibéré, les jour, mois et an que dessus*

*Et ont signé au registre les membres présents*

**POUR EXTRAIT CONFORME :**

**A la Mairie de FLOIRAC, le 14 juin 2021**

Nombre de votants : 33  
Suffrages exprimés : 33  
Pour : 33  
Contre :  
Abstention :



*Le Maire,*

*[Signature]*