



bordeaux
euratlantique

Opération
d'Intérêt National

Bordeaux,
Le 18 février 2021

Hôtel de Ville de Floirac
A l'attention de M. Puyobrau
Maire de Floirac
6, avenue Pasteur – BP 110
33271 Floirac Cedex

Nos Réf. : 2021-GE-12-MD

Objet : Protocole foncier entre la Ville de Floirac et l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique

Affaire suivie par :

Marc Duchemin

06.35.88.97.23

foncier@bordeaux-
euratlantique.fr

Monsieur le Maire,

Par la présente je vous transmets le projet de protocole foncier entre la Ville de Floirac et l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA). Si ce projet vous convient, je vous saurais gré de bien vouloir le présenter lors d'un prochain Conseil Municipal préalablement à sa signature.

Ce projet de protocole a obtenu l'agrément du Conseil d'Administration de l'EPA le 11 décembre 2020, dont vous trouverez ci-joint une copie de la délibération ainsi que la note de présentation.

Ce protocole a 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.

Une première partie est consacrée à l'encadrement des acquisitions de la Ville de Floirac vers l'EPA dans le respect des conditions fixées par le protocole. Une deuxième partie prévoit les modalités de suivi et de modifications dudit protocole.

Ce protocole prévoit l'acquisition par l'EPA de deux tènements fonciers en 2021 et d'un tènement foncier en 2022. Cependant, je vous informe que l'EPA est disposé à acquérir cette année l'ensemble de ces trois tènements fonciers.

Au total, ce protocole recouvre 1,5 hectares de fonciers communaux pour plus de 1,12 millions d'euros de produit de cession.



25104971409AD000110223



bordeaux
euratlantique

Opération
d'Intérêt National

Je vous informe que le service foncier de l'EPA se tient à votre disposition pour aboutir à la signature dudit protocole. Vous pouvez à cet effet contacter monsieur Marc Duchemin pour toute question ou remarque sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Alexandre Villatte
Directeur Général par intérim

*Pièces jointes : Projet de protocole et ses annexes
Délibération n°2020-34 du CA de l'EPA et sa note de présentation*



25104971409A0000110323



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

Commune de Floirac
OIN Bordeaux Euratlantique



2510491409A0000110423

Table des matières

1.	ENTRE LES SOUSSIGNES	3
1.1	Aménageur	3
1.2	Commune	3
2	Préambule	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	Enjeux du protocole foncier	5

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

4	Méthodologie générale	6
5	GESTION DE LA POLLUTION DES SOLS	6
6	DECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS	7
7	Clause de substitution	7
8	programmation des cessions	7

DEUXIEME PARTIE : SUIVI DU PRESENT PROTOCOLE ET AUTRES DISPOSITIONS

9	Suivi des engagements	8
10	Modifications	9
11	Durée et résiliation	9
12	Formalismes et contrôles	9



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 Monsieur Stéphane de Faÿ, agissant en sa qualité de Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un arrêté du Ministre chargé du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité en date du 22 octobre 2019.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des Présentes en vertu des articles 2 et 8 des décrets précités.

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 dénommé « 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 ENJEUX DU PROTOCOLE FONCIER

Le secteur de la Commune de Floirac impacté par 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 » 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.



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

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 a dès lors pour ambition de déterminer les parcelles nécessaires au projet porté par l'EPA, mentionnées à l'article 8 et à l'annexe n°1, et qui doivent faire l'objet d'une mutation avec la Commune de Floirac, afin de garantir à la fois le prix et la date de vente des fonciers communaux.

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

4 METHODOLOGIE GENERALE

Pour mener à bien ces projets, La Commune de Floirac, signataire du présent protocole, s'engage à vendre à l'EPA, de manière prioritaire, tous 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.

Le plan d'affaires pluriannuel de l'EPA, 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 Commune de Floirac 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, actualisés à un taux forfaitaire de 2% par année écoulée depuis le 1er septembre 2010.

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 foncières municipaux aux prix et aux échéances figurant dans le tableau suivant :



2510491409A0000111023

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

L'annexe n°1 du présent protocole détail les fonciers à acquérir et ceux, appartenant à la Commune de Floirac, qui ne seront pas acquis par l'EPA sur le périmètre de l'OIN Bordeaux Euratlantique.

Pour information, ladite annexe n°1 prévoit également la vente, au profit de DOMOFrance, de la parcelle AB 149 appartenant à la Commune de Floirac, dans le cadre d'une régularisation foncière. Cette acquisition est ciblée en 2021 pour un montant de 76 990 euros.

L'annexe n°2 du présent protocole établit des plans de situations des emprises foncières susvisées.

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 et renouvelée en juin 2016 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 compatibilité 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 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 en 2 exemplaires, le

L'EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE
Alexandre Villatte
Directeur Général par intérim

COMMUNE DE FLOIRAC
Jean-Jacques Puyobrau
Maire

Annexe 1 : Tableurs des fonciers communaux sur le territoire de l'OIN Bordeaux Euratlantique

Annexe 2 : Plans de situation



25104971409A000011323



Protocole foncier entre la Ville de Floirac et l'EPA Bordeaux Euratlantique – Annexe n°1 - MAJ : 28/01/2021

Tableau 1. Fonciers à acquérir par l'EPA à la Ville de Floirac									
Parcelles	Adresse	Situé dans le périmètre de la ZAC Garonne-Eiffel	Surface (m² au sol)	Date d'acquisition prévisionnelle par l'EPA	Valeur terrain (base 2010) - €/m²	Valeur terrain indexée - €/m²	Prix de vente Ville de Floirac/EPA	Nature du bien	Observations
AB 26, AB 141, AB 142, AB 146	Gallian Richelleu Ouest	OUI	1 399	2022	80 €	101	141 942	Terrain en friche + partie de parc de la résidence de logements	Une partie du terrain fait partie de la résidence de logements appartenant à DOMOFRANCE
AB 148, AB 135, AB 134, AB 138, AB 136	Gallian Richelleu Ouest	OUI	11 556	2021	80 €	99	759 475 €	Modulaires à usage d'habitation - Résidence Espérance	Rétrocession à la Ville de Floirac dès l'achèvement du futur parc - Bail emphytéotique repris par DOMOFRANCE à LOGEVIE en mars 2019. Bail signé avec la Ville de Floirac en 1974 pour 65 ans. Redevance au franc symbolique. Les droits du preneur étant déterminés à hauteur de 390 000€, valeur 2020, ce montant est déduit du prix d'achat du terrain, soit 1 149 475€ - 390 000€ = 759 475€
AB 79	Gallian Richelleu Ouest	OUI	2 280	2021	80 €	99	226 791 €	Zone de stockage de gravat + trottoir	Domaine public à déclasser - acquisition partielle
TOTAL			15 235				1 128 208 €		

Tableau 3. Fonciers appartenants à la Ville de Floirac non acquis par l'EPA sur le périmètre de l'OIN									
Parcelles	Adresse	Situé dans le périmètre de la ZAC Garonne-Eiffel	Surface (m² au sol)	Date d'acquisition prévisionnelle	Valeur terrain (base 2010) - €/m²	Valeur terrain indexée - €/m²	Prix de vente	Nature du bien	Observations
AB 149	Gallian Richelleu Ouest	OUI	774	2021	80 €	99,47	76 990 €	Immeuble de logements sociaux + terrain	ACQUIS PAR DOMOFRANCE
BC 189	Gallian Richelleu	OUI	8	NC	NC	NC	NC	Trottoir	
BC 275, BC 287, BC 289	Gallian Richelleu	OUI	32	NC	NC	NC	NC	Trottoir	
BC 28	18 Impasse Guillot	OUI	238	NC	NC	NC	NC	Terrain nu	
BC 208, BC 211, BC 210, BC 427, BC 430, BC 426, BC 429, BC 428, BC 431, BC 551, BC 345, BC 356, BC 358, BC 335, BC 364, BC 553, BC 432	Gallian Richelleu	NON	25 165	NC	NC	NC	NC	Etang + chemin d'accès	
BC 457, BC 354	Gallian Richelleu	OUI	491	NC	NC	NC	NC	Voirie	
BC 269, BC 271, BC 273	Gallian Richelleu	OUI	49	NC	NC	NC	NC	Trottoir	
BC 375	Gallian Richelleu	OUI	15	NC	NC	NC	NC	Chemin/Voie verte	
AV 30, AV 32, AV 33	Dumoulin	NON	650	NC	NC	NC	NC	Voie/Trottoir	

Année	Prix référence			
2010	80,00 €	100,00 €	120,00 €	150,00 €
2011	81,60 €	102,00 €	122,40 €	153,00 €
2012	83,23 €	104,04 €	124,85 €	156,06 €
2013	84,90 €	106,12 €	127,34 €	159,18 €
2014	86,59 €	108,24 €	129,89 €	162,36 €
2015	88,33 €	110,41 €	132,49 €	165,61 €
2016	90,09 €	112,62 €	135,14 €	168,92 €
2017	91,89 €	114,87 €	137,84 €	172,30 €
2018	93,73 €	117,17 €	140,60 €	175,75 €
2019	95,61 €	119,51 €	143,41 €	179,26 €
2020	97,52 €	121,90 €	146,28 €	182,85 €
2021	99,47 €	124,34 €	149,20 €	186,51 €
2022	101,46 €	126,82 €	152,19 €	190,24 €
2023	103,49 €	129,36 €	155,23 €	194,04 €
2024	105,56 €	131,95 €	158,34 €	197,92 €
2025	107,67 €	134,59 €	161,50 €	201,88 €
2026	109,82 €	137,28 €	164,73 €	205,92 €
2027	112,02 €	140,02 €	168,03 €	210,04 €
2028	114,26 €	142,82 €	171,39 €	214,24 €



Département :
GIRONDE

Commune :
FLOIRAC

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

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

Date d'édition : 03/10/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Protocole foncier entre l'EPA et la Ville de Floirac

Section AB

MAJ 20/03/2020

-  Fonciers à acquérir par l'EPA à la Ville de Floirac
-  Fonciers appartenants à la Ville de Floirac non
acquis par l'EPA

Accusé de réception en préfecture
033-213301674-20210614-210614-24-DE
Date de télétransmission : 15/06/2021
Date de réception en préfecture : 15/06/2021
Cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :

PTGC
Cité Administrative - Tour B 14ème
étage 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
GIRONDE

Commune :
FLOIRAC

Section : BC
Feuille : 000 BC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 03/10/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics


DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Protocole foncier entre l'EPA et la Ville de Floirac

Section AB

MAJ 20/03/2020

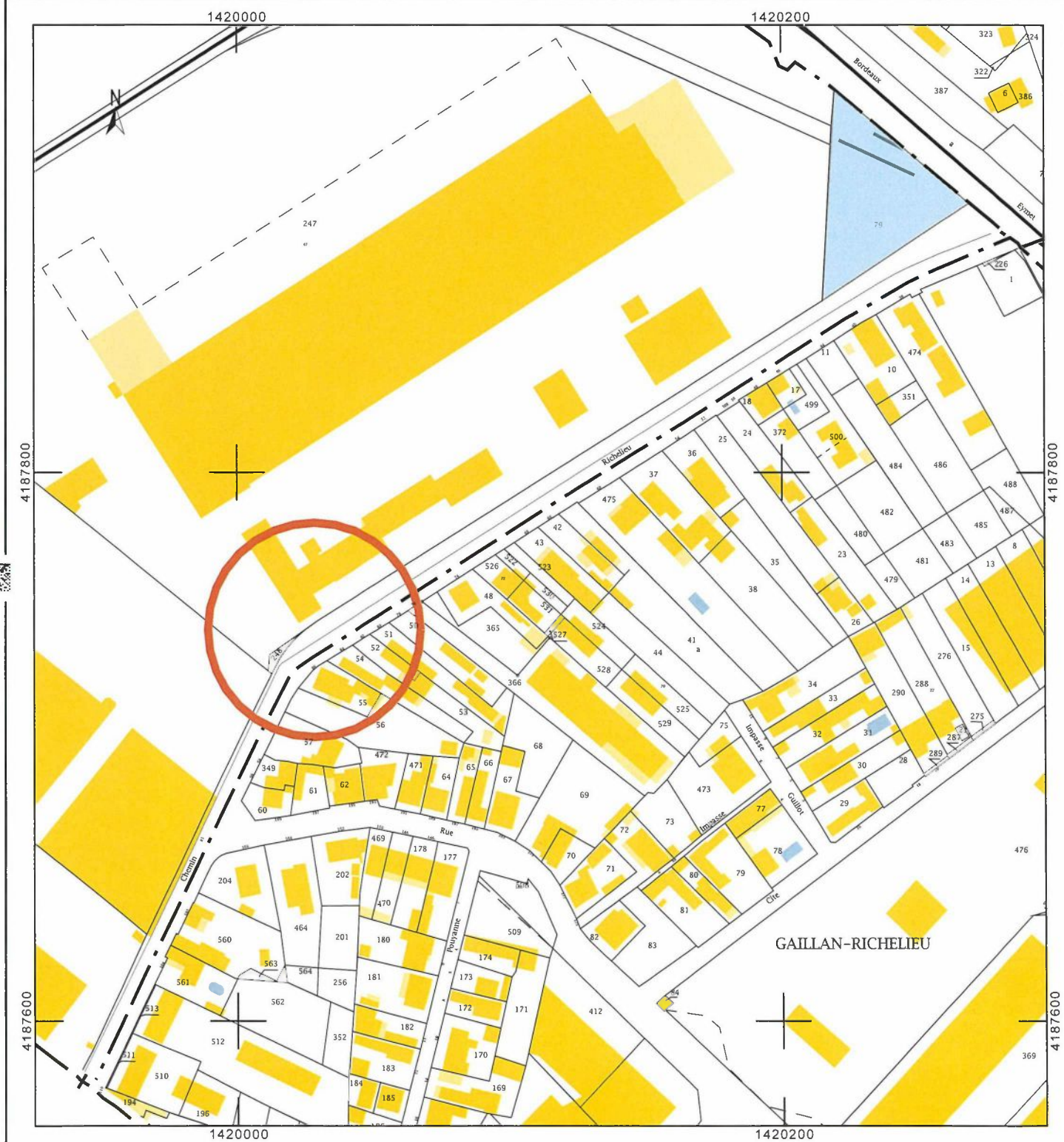
 Fonciers à acquérir par l'EPA à la Ville de Floirac

Accusé de réception en préfecture
033-213301674-20210614-210614-24-DE
Date de télétransmission : 15/06/2021
Date de réception en préfecture : 15/06/2021
Cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :

PTGC
Cité Administrative - Tour B 14ème
étage 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
GIRONDE

Commune :
FLOIRAC

Section : BC
Feuille : 000 BC 01

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

Date d'édition : 03/10/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Protocole foncier entre l'EPA et la Ville de Floirac

Section BC

MAJ 20/03/2020


Accusé de réception en préfecture
033-213301674-20210614-210614-24-DE
Date de télétransmission : 15/06/2021
Date de dépôt en préfecture : 15/06/2021

Cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :

PTGC
Cité Administrative - Tour B 14ème
étage 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

 Fonciers appartenants à la Ville de Floirac non
acquis par l'EPA



Département :
GIRONDE

Commune :
FLOIRAC

Section : BC
Feuille : 000 BC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 03/10/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Protocole foncier entre l'EPA et la Ville de Floirac

Section BC

MAJ 20/03/2020

Accusé de réception en préfecture
633-213301674-20210614-210614-24-DE
Page de télétransmission : 15/06/2021
Date de récapitulatif : 15/06/2021

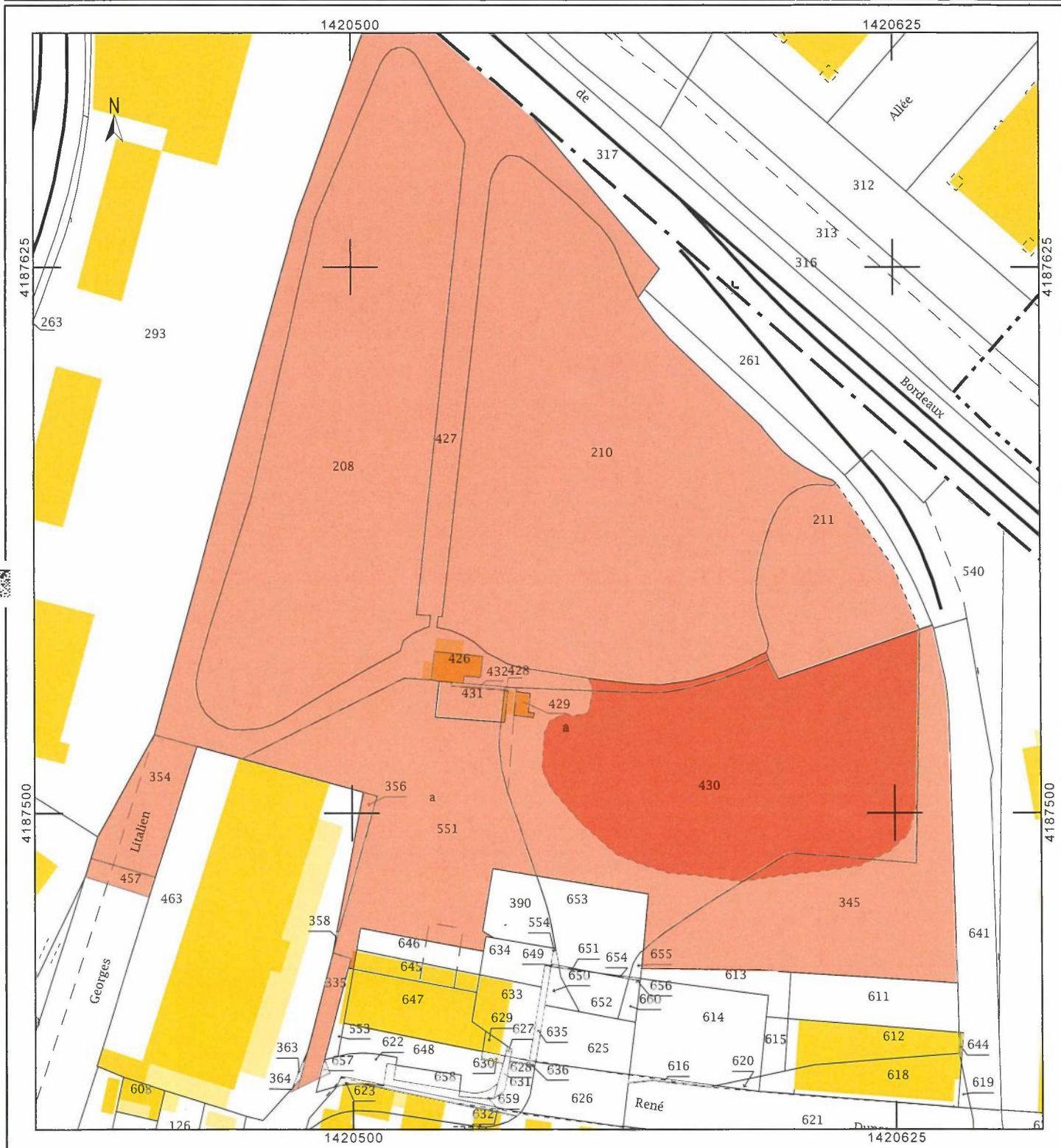
Cet extrait du plan vous est géré
par le centre des impôts foncier suivant :

PTGC
Cité Administrative - Tour B 14ème
étage 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Fonciers appartenants à la Ville de Floirac non
acquis par l'EPA



Département :
GIRONDE

Commune :
FLOIRAC

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 03/10/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Protocole foncier entre l'EPA et la Ville de Floirac

Section AV
(après la ZAC des quais)

MAJ 20/03/2020



Fonciers appartenants à la Ville de Floirac non
acquis par l'EPA

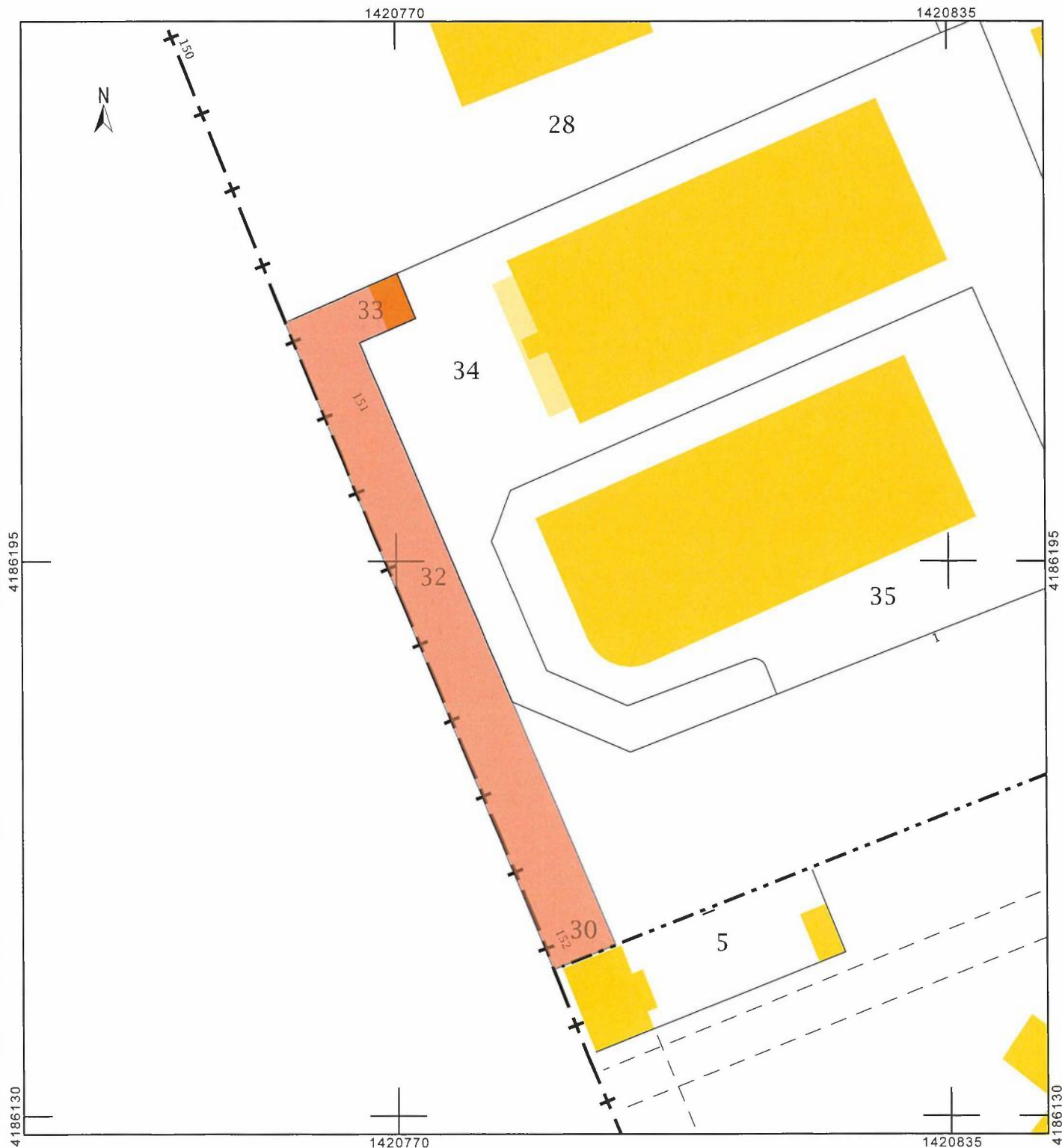
Accusé de réception en préfecture
033-213301674-20210614-210614-24-DE
Date de télétransmission : 15/06/2021
Date de réception en préfecture : 15/06/2021

Le plan visuel de cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :

PTGC
Cité Administrative - Tour B 14ème
étage 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



2510471400000112023

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11/12/2020

**4.6. AUTORISATION DE SIGNATURE DU PROTOCOLE
FONCIER VILLE DE FLOIRAC / EPA BORDEAUX
EURATLANTIQUE**

DÉLIBÉRATION N° 2020-34

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.

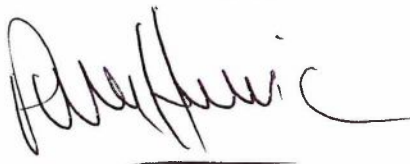
Sur le rapport du Directeur général par intérim,

Le Conseil d'administration,

Article 1 :

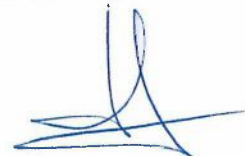
Autorise le Directeur général par intérim à signer le protocole foncier avec la Ville de Floirac conformément à la note jointe à la présente délibération.

Le Président du
Conseil d'Administration,



Pierre Hurmic

Le Directeur Général
par intérim,



Alexandre Villatte

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11/12/2020

4.6. AUTORISATION DE SIGNATURE DU PROTOCOLE FONCIER VILLE DE FLOIRAC / EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

I – ELABORATION ET CONTENU DU PROTOCOLE

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.

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

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 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.

Une première partie est consacrée à l'encadrement des acquisitions de la Ville de Floirac vers l'EPA Bordeaux-Euratlantique dans le respect des conditions fixées par le protocole. Une deuxième partie prévoit les modalités de suivi et de modifications dudit protocole.

II – MÉTHODOLOGIE UTILISÉE

Le protocole liste les fonciers communaux situés sur le périmètre de l'OIN et cible ceux qui doivent faire l'objet d'une mutation au profit de l'EPA. Le choix s'opère au regard des orientations programmatiques, du plan guide et des besoins d'aménagement futurs du secteur.

A cet effet, 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 des prix d'acquisitions compris entre 99€ et 101€/m² terrain.

Le protocole ainsi construit amène la mutation de 1,5 hectare pour plus de 1,12 million d'euros.

Pièce jointe :

- Protocole foncier et ses annexes