Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213301674-20230612-230612-13-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/06/2023

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX

CANTON DE CENON

COMMUNE DE FLOIRAC

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE FLOIRAC

Séance du 12 juin 2023

Objet

Cession par la commune de Floirac à l'EPA Euratlantique – Tranche 2. Protocole de signature

Le Conseil Municipal dûment convoqué le 6 juin 2023 s'est réuni à 18 heures sous la présidence de M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Maire de Floirac.

Etaient présents : Alexandre BOURIGAULT – Jean Claude GALAN – Andrée COLLIN - Pascal CAVALIERE – Martine CHEVAUCHERIE – Didier IGLESIAS - Hélène BARBOT – Jean-Michel MEYRE – Régis DESCLAUX DE LESCAR - Hervé DROILLARD – Nadine GRENOUILLEAU – Nathalie BIJOUX - Nicole BONNAL – Christophe BAGILET - Vincent BUNEL -Olivier SAILHAN – Josette DURLIN –- Justine ADENIS – Monique FRENEL - Catherine ARNOLD – Jonathan SINSOU – Alexandre LEDOUX – Patrick DANDY

LE NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE EST DE :

33

Absents excusés ayant donné pouvoir :
Nathalie LACUEY à Andrée COLLIN - Fatima SABI à Hervé DROILLARD - Céline PROUHET à Vincent BUNEL - Ahmed ASFOR à Alexandre BOURIGAULT – Muriel SOLA à Martine CHEVAUCHERIE - Kamel MEHERZI à Nicole BONNAL – Cédric JUIF à Pascal CAVALIERE – Séverine CASTAGNET à Catherine ARNOLD

***Absent* excusé : Nicolas CALT**

Mme Justine ADENIS a été nommée 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 zone d'aménagement concerté (ZAC) des Quais.
L'exposé détaillé des secteurs a été présenté au Conseil Municipal lors de sa séance du 14 juin 2021.
Lors de cette même séance, le Conseil Municipal a approuvé la signature d'un protocole foncier ayant

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213301674-20230612-230612-13-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/06/2023

pour objet de déterminer les emprises propriétés de la ville nécessaires au projet d'aménagement porté par l'EPA Bordeaux Euratlantique, et devant faire l'objet d'une cession au profit de l'aménageur.
Ce premier protocole signé le 21 juillet 2021 a fixé les modalités de cession au profit de l'EPA de parcelles bâties et non bâties situées dans le périmètre de la ZAC, secteur Gaillan-Richelieu.
Une première tranche de foncier a été identifiée et se compose de quatre parcelles situées entre l'avenue du 11 novembre 1918 et la rue de la Fraternité (parcelles cadastrées AB 26, 141, 146, 267) , et d'une parcelle située chemin Richelieu et consistant en une zone de stockage de gravats (parcelle cadastrée AB 79p).
Le déclassement de ces parcelles et leur cession consécutive, à l'EPA Bordeaux Euratlantique, ont été approuvés par délibération municipale du 11 avril 2022.
Par acte authentique en date du 16 décembre 2022, la ville de Floirac a cédé à l'EPA les parcelles cadastrées section AB numéros 26, 141, 146 et 267, conformément aux dispositions du protocole susvisé. Le dernier foncier (parcelle cadastrée AB 79p) composant la tranche 1 sera cédé ultérieurement pour des raisons de procédures foncières en cours.
Concernant la seconde tranche du foncier identifiée aux termes du premier protocole et qui doit être cédée par la ville, il apparaît que certaines parcelles n'ont plus vocation à être acquises par l'EPA, puisqu'elles demeureront *in fine* dans le domaine public communal. Il s'agit des parcelles cadastrées AB 134, 136, et 138p.
La commune de Floirac et l'EPA Bordeaux Euratlantique sont donc convenus de régulariser un nouveau protocole visant à exclure ces parcelles, à préciser le périmètre des fonciers communaux restant à acquérir par l'aménageur et à actualiser le montant de cession desdits fonciers.
Il en résulte que les fonciers restant à acquérir par l'EPA sont constitués :
- D'une part de deux parcelles situées le long de la rue de la Fraternité, supportant des logements provisoires sous bail emphytéotique avec le bailleur social Domofrance, cadastrées section AB numéros 135 et 148.
- D'autre part, d'une emprise de terrain nu d'environ 30m², située à l'arrière des logements provisoires susvisés, cadastrée section AB numéro 138p.

Il est précisé que l'acquisition par l'EPA, au sein d'un périmètre de déclaration d'utilité publique, de parcelles communales supportant un bail emphytéotique, aura pour effet légal d'éteindre ledit bail en application des dispositions de l'article L.222-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Une indemnité sera versée par l'EPA à Domofrance, preneur à bail, et viendra en déduction du prix d'achat des terrains communaux.
Par ailleurs, les modalités financières de la cession par la ville au profit de l'EPA ont été révisées de la manière suivante, conformément à l'avis rendu par la Direction de l'Immobilier de l'Etat :
- Les parcelles cadastrées section AB numéros 135 et 148 ont été estimées au prix unitaire de 1 250,00 €/m² SHAB, hors taxes et hors droits, prix minoré des droits du preneur à bail, lesquels sont estimés à la somme 390 000,00 € ;
- L'emprise d'environ 30 m² de terrain nu à détacher de la parcelle cadastrée section AB numéro 138 (comprise dans le lot EF3) a été estimée au prix unitaire de 101,00 €/m² hors taxe et hors droits, identique à la valorisation retenue sur la première tranche.

Le montant de cession global de cette seconde tranche est ainsi estimé à 811 780,00 € :

Désignation des parcelles	Superficie parcellaire	Prix/m²	Montant cession prévisionnel HT
AB 135 (sous bail emphytéotique)	1938 m²	1250€/m² SHAB (pour 959m² SHAB)	1 198 750,00 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213301674-20230612-230612-13-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/06/2023

AB 148 (sous bail emphytéotique)	4176 m²		
AB 138p	30 m² environ	101,00 €	3 030,00 €
Valeur vénale des biens			**1 201 780,00 €**
Droits dus au preneur à bail emphytéotique à déduire			- 390 000,00 €
Valeur vénale des biens minorée des droits du preneur revenant à la commune :			**811 780,00 €**

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

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le décret ministériel n°2009-1359 du 5 novembre 2009 ajoutant 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 ;
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 Métropole ;
Vu l'arrêté préfectoral du 14 mars 2016 portant création de la ZAC Garonne Eiffel ;
Vu l'arrêté préfectoral 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 et Patrimoine, Environnement et Cadre de Vie et Transition Ecologique réunies en date du 23 mai 2023 ;
Vu la saisine conjointe de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) faite par la commune de Floirac et par l'EPA Bordeaux Euratlantique en date du 14 septembre 2022 ;
Vu l'avis de valeur délivré par la Direction de l'Immobilier de l'Etat portant le numéro 2022-33167-69106 en date du 16 novembre 2022 ;
Vu la délibération du Conseil d'administration de Domofrance en date du 22 septembre 2022 autorisant à fixer le montant de l'indemnité de rupture anticipée du bail emphytéotique à 390 000,00 € ;

Considérant l'avis de valeur de la DIE ;
Considérant le contenu du protocole foncier ;

Le Conseil Municipal, après délibéré,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le deuxième protocole foncier avec l'EPA Bordeaux Euratlantique et à engager les procédures foncières nécessaires à sa mise en œuvre, notamment les procédures de déclassement du domaine public des fonciers visés.

Nombre de votants : 32
Suffrages exprimés : 32
Pour : 32 unanimité
Contre :
Abstention :

: ***POUR EXTRAIT CONFORME :***
A la Mairie de FLOIRAC, le 13 juin 2023

Le Maire,
Jean-Jacques PUYOBRAU

MAIRIE DE FLOIRAC Gironde

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213301674-20230612-230612-13-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/06/2023