

**Protocole d'échange foncier et de
planification pour la mise en œuvre
opérationnelle du déplacement
du collège du Bas Floirac.**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

AQUITANIS OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, dont le siège social est situé 94 cours des aubiers -BP 239- 33028 BORDEAUX CEDEX, représenté par Monsieur Bernard BLANC, dûment habilité à cet effet, agissant en qualité de Directeur Général,

ci-après dénommé « Aquitanis »

LA COMMUNE DE FLOIRAC immatriculée sous le numéro SIREN 213 301 674, représentée par Madame Conchita LACUEY agissant en sa qualité de Maire de la Commune de Floirac ,

ci-après dénommé « la Ville »

LE DEPARTEMENT DE LA GIRONDE représenté par Monsieur MARTY, Directeur Général DES Services Départementaux, agissant au nom du DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE, par délégation de Monsieur Le Président du Conseil Général, en vertu de son arrêté du 5 mai 2008

ci-après dénommé « le Département »

LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, représentée par Monsieur Jean TOUZEAU , dûment habilité à cet effet, agissant en qualité de Vice Président du Conseil Communautaire,

ci-après dénommé « la C.U.B »

PREAMBULE :

1.1 Contexte :

Compte tenu des projets urbains sur le Bas-Floirac, d'ici une dizaine d'années, pourront être construits sur le secteur plus de 2 000 logements. En tenant compte de la démolition partielle de Libération (532 logements), un différentiel positif de 1500 logements permettra une augmentation de la population d'environ 3800 habitants.

Compte tenu de l'offre résidentielle diversifiée qui sera proposée et de la démolition de la majeure partie du grand ensemble Libération, ces projets urbains vont se traduirent par la venue de populations nouvelles et par une plus grande mixité sociale.

L'accueil de cette nouvelle population ne peut se faire qu'à la faveur d'une remise à niveau de l'ensemble des équipements publics du secteur du Bas-Floirac. A ce titre, le projet de renouvellement urbain intègre la restructuration : du centre commercial, de la Maison des Savoirs Partagés, du groupe scolaire Pierre et Marie Curie ainsi que la construction d'une salle polyvalente.

Le Département s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du Bas-Floirac en décidant d'investir dans la construction d'un nouveau collège en remplacement du collège actuel qui souffre à la fois d'une vétusté des immeubles et d'une non conformité pédagogique. De fait, l'ensemble du projet urbain de rénovation urbaine de Floirac Libération est construit autour du choix d'implantation de ce nouveau collège.

1.2 Le projet d'une nouvelle implantation pour le collège :

Dans le cadre de la restructuration urbaine du secteur, le Département va construire un collège d'une capacité de 600 élèves afin d'avoir un équipement qui réponde aux attentes suivantes :

- accueillir les élèves dans un équipement scolaire de qualité,
- jouir d'un environnement qualifiant,
- bénéficier d'une bonne accessibilité,
- se recentrer par rapport au développement du quartier,
- s'intégrer à un pôle éducatif à l'échelle du quartier.

Afin de répondre à l'ensemble des objectifs énumérés ci-dessus, il a été décidé d'implanter ce nouveau collège au centre du dispositif de recomposition urbaine sur un terrain à céder par Aquitanis à la Ville qui le rétrocédera au Département. Ce bien est situé entre l'avenue de la Libération et l'avenue Pierre Curie. La prise de possession de ce terrain par le Département interviendra après démolition du poste de Police.

Toujours dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier, il est convenu, entre les parties, de céder le terrain de l'ancien collège à la Ville qui le rétrocédera à Aquitanis afin de permettre l'aménagement et la construction de logements individuels. Toutefois, ces transferts de propriété ne pourront s'effectuer qu'après désaffectation de cet établissement secondaire.

ARTICLE 1 : OBJET

Les aménagements et constructions, entrant dans le cadre de cette opération, impliquent des modifications du parcellaire actuel, par différentes cessions intervenant entre AQUITANIS, la VILLE et le DEPARTEMENT, ainsi que le transfert sur le nouveau site du collège d'un droit de retour grevant l'immeuble abritant l'établissement actuel au profit de la C.U.B.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENT DES PARTIES

- La Ville s'engage à renoncer au bail emphytéotique dont elle bénéficie sur la parcelle bâtie AD 367, dite site du Poste de Police.
- Aquitanis, après démolition de l'immeuble sus désigné, s'engage à céder à la Ville de Floirac l'immeuble non bâti d'une superficie d'environ 9.223 m² issu des parcelles cadastrées AD n°293 et 367, destiné à la construction du nouveau collège.
- La Ville de Floirac s'engage à apporter au Département cet immeuble non bâti sus référencé provenant des parcelles AD n°393 et 367 d'une contenance approximative de 9.223 m² en échange du site bâti de l'ancien collège désigné comme suit avec prise de possession différée à l'installation des élèves et personnel dans le nouvel établissement :

Section	N°	Situation	Superficie
AE	446	Rue Yves du Manoir	4.332 m ² environ
AE	448		7.395 m ² environ
Superficie totale			11.727 m ² environ

- La Ville de Floirac s'engage à céder à Aquitanis le site bâti de l'ancien collège répertorié ci-dessous après désaffection :

Section	N°	Situation	Superficie
AE	446	Rue Yves du Manoir	4.332 m ² environ
AE	448		7.395 m ² environ
Superficie totale			11.727 m ² environ

- Les parties s'engagent à respecter au maximum l'échéancier ci-annexé. Tout au long de la procédure, les revues d'opération mensuelles conduites par la Ville de Floirac permettront de se concerter pour contrôler l'évolution de la situation et de réajuster autant que possible les éventuels décalages. En cas de problème grave entraînant l'impossibilité de conduire l'intégralité du projet, les parties s'engagent à trouver une solution amiable qui permette d'évaluer et de garantir les préjudices subis par chacun.

ARTICLE 3 : CONDITIONS FINANCIERES

L'échange entre le site du futur collège et celui de l'ancien collège Yves du Manoir s'effectuera à titre gratuit.

La différence de valeur vénale entre les entités cédées est compensée, dans le cadre de ce programme de rénovation urbaine de l'ensemble de ce secteur, par la prise en charge :

› par la Ville de FLOIRAC,

- de la mise à disposition gratuite des équipements sportifs au profit des élèves du collège ;
- de la participation financière au bilan d'aménagement d'Aquitanis sur le site de l'ancien collège avec une subvention de 228.501 €;
- de la restitution gratuite à Aquitanis de fonciers précédemment rétrocédés à l'Euro symbolique sur le site de Libération à proximité (environ 4.288 m²).

› par Aquitanis,

- du coût des démolitions des immeubles présents sur les parcelles AD 367, AE 446 et AR 448;
- des différences éventuelles de capacité constructive des deux sites de l'ancien et du nouveau collège.

Les frais, droits, taxes et honoraires qui seront la suite et la conséquence des présentes y compris ceux d'actes administratifs constatant le transfert de propriété seront supportés :

› par la Ville pour l'acte d'échange sus énoncé, sachant que le Département rédigera l'acte administratif afférent,

› intégralement par chaque acquéreur concerné pour les autres transferts fonciers, les actes qui en découlent étant établis par chaque collectivité et/ou organisme cessionnaire.

ARTICLE 4: CONDITIONS PREALABLES AUX TRANSACTIONS

Poste de Police :

- relogement par la Ville de Floirac du poste de police,
- renonciation au bail et désaffection par la Ville du local de police (et déclassement si nécessaire),
- démolition par Aquitanis du poste de police (y compris salles de cours et bureaux).

Site du nouveau collège :

- accord des parties sur les limites et la superficie de l'immeuble constatées par document d'arpentage,
- les servitudes de passage de canalisations, réseaux divers et autres servitudes résultant notamment de l'analyse des titres originels de propriété pouvant grever ces terrains sont identifiées et ne contreviennent pas à la réalisation du projet de construction du collège, ou seront au besoin préalablement dévoyées par Aquitanis.
- la Ville prend en charge la viabilité du terrain sur l'ensemble des réseaux,
- la CUB prend en charge si nécessaire la voirie provisoire permettant le passage de véhicules lourds sur l'emprise partielle de la future voie V6 avant commencement des travaux,
- l'obtention d'un permis de construire par le Département purgé du recours des tiers.

Site de l'ancien collège Yves du Manoir :

- transfert du droit de retour de la C.U.B : la Communauté Urbaine de Bordeaux doit transférer son droit de retour portant actuellement sur le terrain du collège Yves du Manoir vers le terrain du nouveau collège. Une clause spécifique au sein de l'acte de cession du terrain du nouveau collège entre la Ville et le Département, permettra de transférer conventionnellement ce droit de rétrocession au profit de la CUB,
- la démolition du collège désaffecté sera réalisée par Aquitanis,
- les servitudes de passage de canalisations, réseaux divers et autres servitudes résultant notamment de l'analyse des titres originels de propriété pouvant grever ces terrains sont identifiées et ne contreviennent pas à la réalisation du projet d'aménagement,
- prise de possession différée à la fermeture du collège et au déménagement de l'établissement sur le nouveau collège. Une clause spécifique sera stipulée dans l'acte d'échange entre la Ville de Floirac et le Département afin d'engager la Ville de Floirac à céder à Aquitanis le site de l'ancien collège avec prise de possession différée à la date prévisionnelle de la rentrée scolaire de septembre 2011.

De manière générale, le cédant devra fournir l'estimation des biens cédés par les services des Domaines ainsi que la production des diagnostics amiantes, pollution, plomb, termites, risques naturels et technologique, ...

ARTICLE 5 : DELAIS DE REALISATION

Les délais de l'ensemble des engagements pris par les parties au présent protocole figurent dans un planning ci-joint.

Les parties conviennent de tout mettre en œuvre pour respecter ces délais. Pour ce faire chaque intervenant s'engage à anticiper l'ensemble des demandes nécessaires au déroulement de cette opération et permises par le présent protocole.

A défaut de pouvoir tenir certains de ces délais, les parties conviennent d'adapter ce planning sous réserve de leurs accords préalables.

ARTICLE 6 : AUTORISATIONS

En attendant la réalisation de l'ensemble de ces transferts de propriété, les parties se donnent mutuellement l'autorisation de pénétrer sur les sites à la condition d'en être informé préalablement, afin d'y effectuer les relevés et sondages divers, et de déposer dès que possible les permis de construire, de démolir, d'aménager nécessaires au déroulement des opérations sus visées.

Par ailleurs, les parties se donnent mutuellement l'autorisation de commencer les travaux pour respecter l'échéancier (dans l'éventualité où les actes ne seraient pas signés à temps) :

› dès lors que le poste de Police est démoli et après protection du périmètre de chantier par le Département (site b du nouveau collège),

› dès lors que la désaffection est rendue officiellement et après protection du périmètre de chantier par Aquitanis (site c de l'ancien collège).

Fait en quadruple exemplaire, le

Aquitanis

la Commune de Floirac

Bernard BLANC

Conchita LACUEY

Le Département de la Gironde

la Communauté Urbaine de Bordeaux

Monsieur MARTY

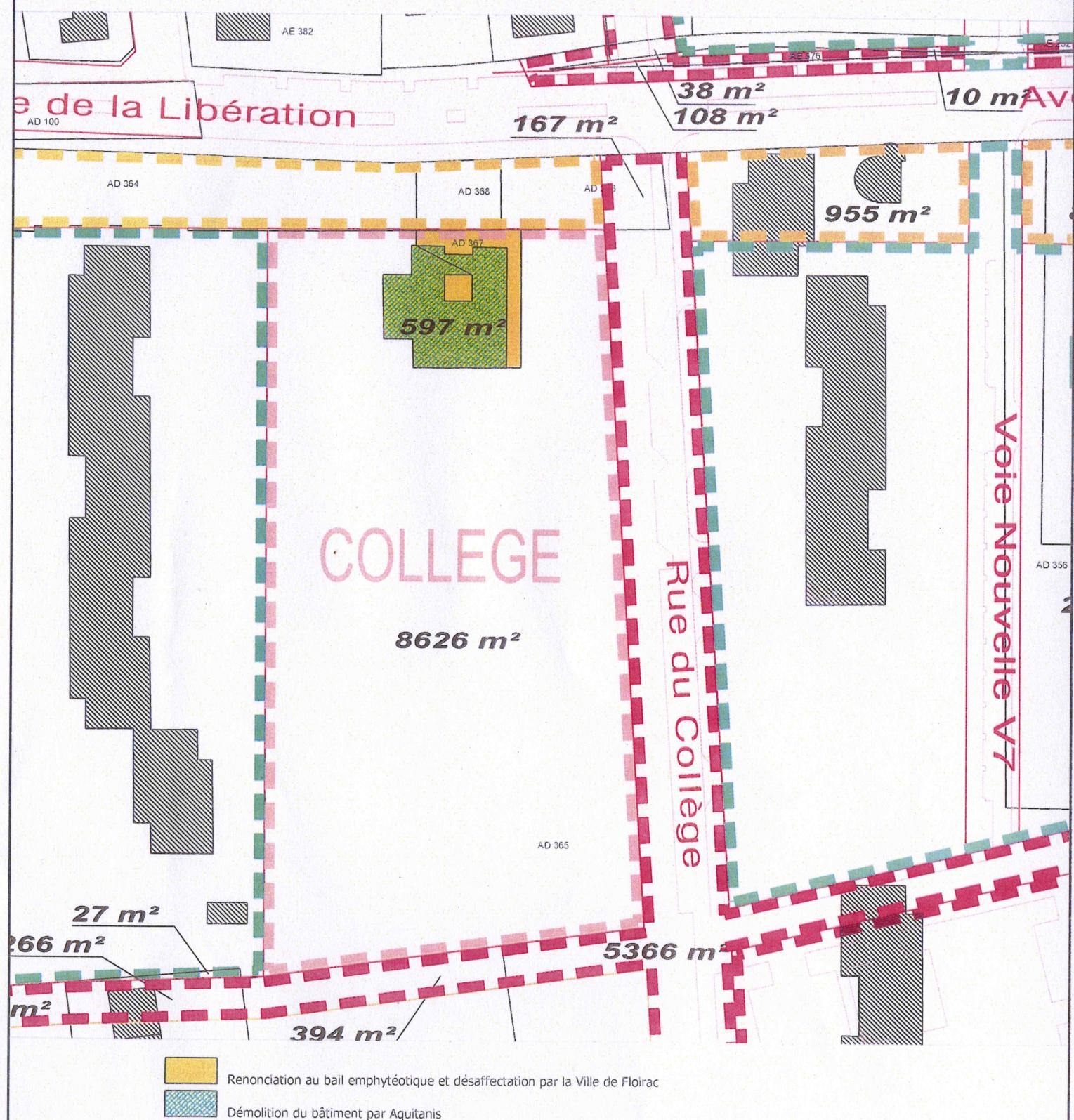
Jean TOUZEAU

LISTE DES ANNEXES

- PLANNING DE REALISATION
- PLAN DE CESSION
- COPIE DES DELIBERATIONS
- ESTIMATION DES DOMAINES ET TABLEAU RECAPITULATIF

AQUITANIS
PROTOCOLE D'ECHANGES FONCIERS DU COLLEGE

Echelle : 1/1000



Le 05/06/2008

Les superficies fournies sont issues du cadastre numérique donc approximatives

Réf. : 2006-022



PLAN TOPOGRAPHIQUE LEVE ET DRESSE PAR :

GEO-AQUITAINE

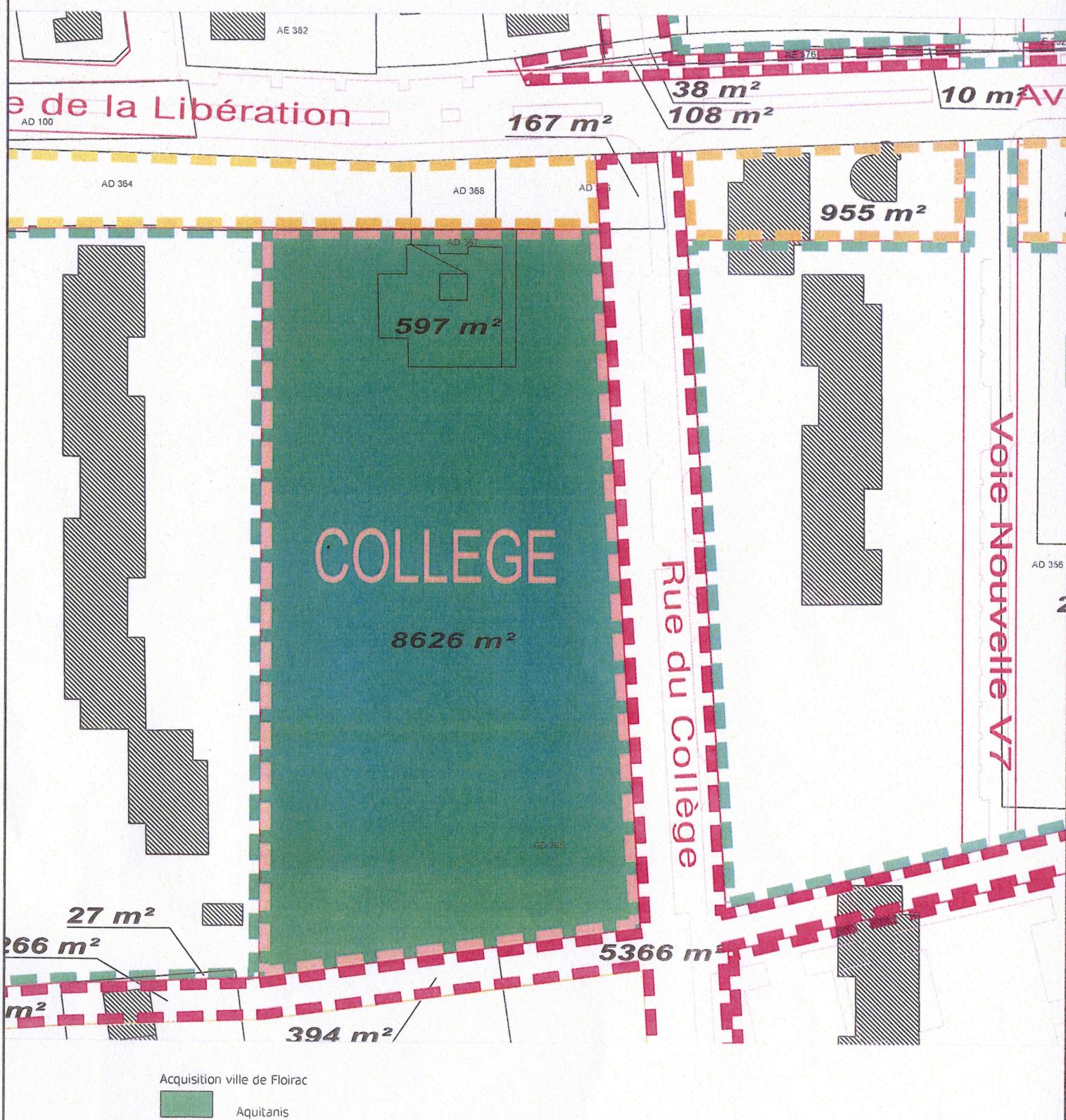
24, QUAI WILSON - 33130 BEGLES TEL: 05.56.49.42.64 FAX: 05.56.85.33.66

THIERRY NAVARRA GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.

AQUITANIS

PROTOCOLE D'ECHANGES FONCIERS DU COLLEGE

Echelle : 1/1000



Le 05/06/2008

Les superficies fournies sont issues du cadastre numérique donc approximatives

Réf. : 2006-022



ORDRE DES
GÉOMÈTRES-EXPERTS

PLAN TOPOGRAPHIQUE LEVE ET DRESSE PAR :

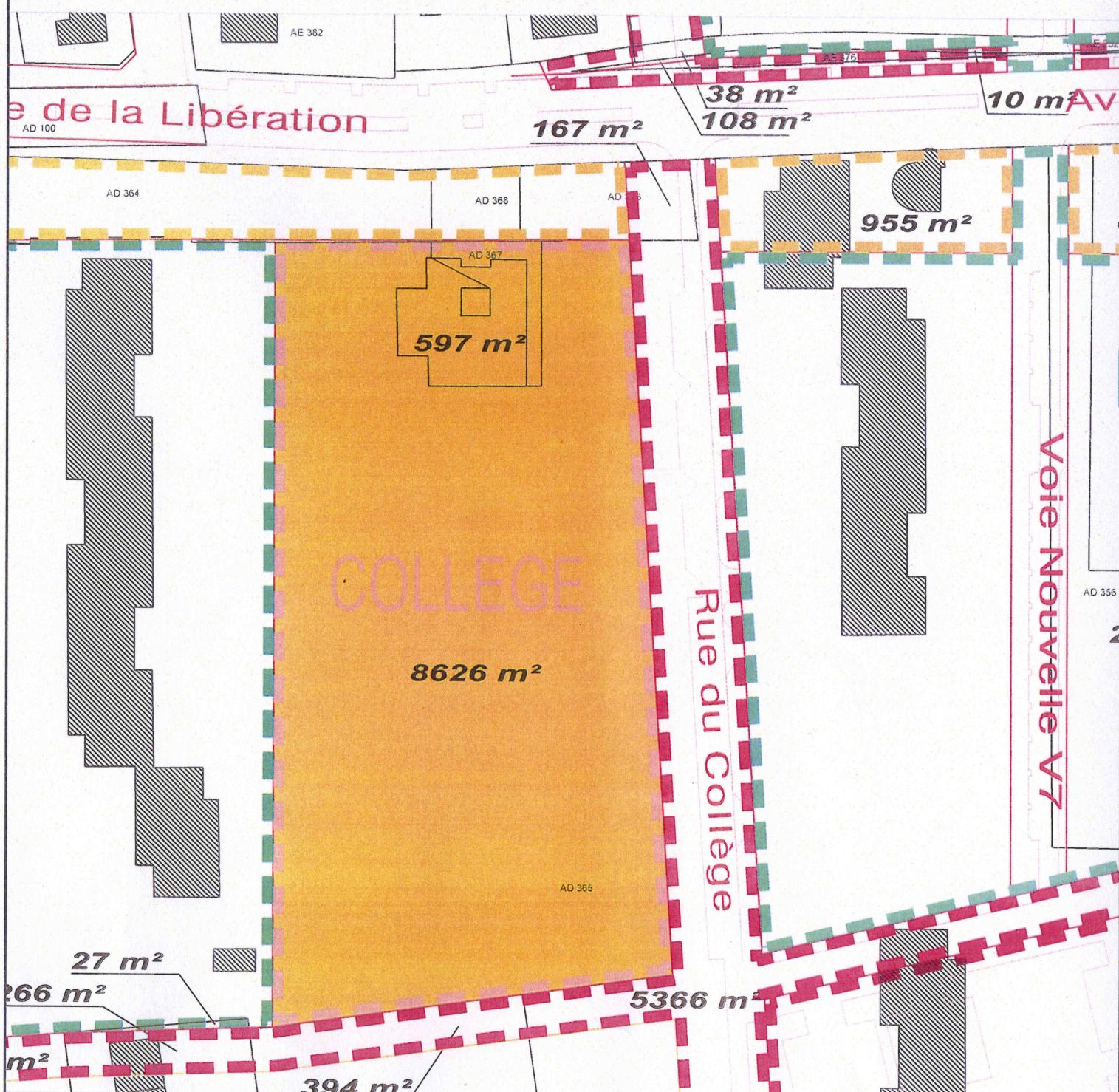
GEO-AQUITAINE

THIERRY NAVARRA GÉOMÈTRE EXPERT D.P.L.G.

24, QUAI WILSON - 33130 BEGLES TEL: 05.56.49.42.64 FAX: 05.56.85.33.66

AQUITANIS
PROTOCOLE D'ECHANGES FONCIERS DU COLLEGE

Echelle : 1/1000



Acquisition Conseil Général (avec droit de retour CUB)



Ville de Floirac

Le 05/06/2008

Les superficies fournies sont issues du cadastre numérique donc approximatives

Réf : 2006-022



ORDRE DES
GÉOMÈTRES-EXPERTS

PLAN TOPOGRAPHIQUE LEVE ET DRESSE PAR :

GEO-AQUITAINE

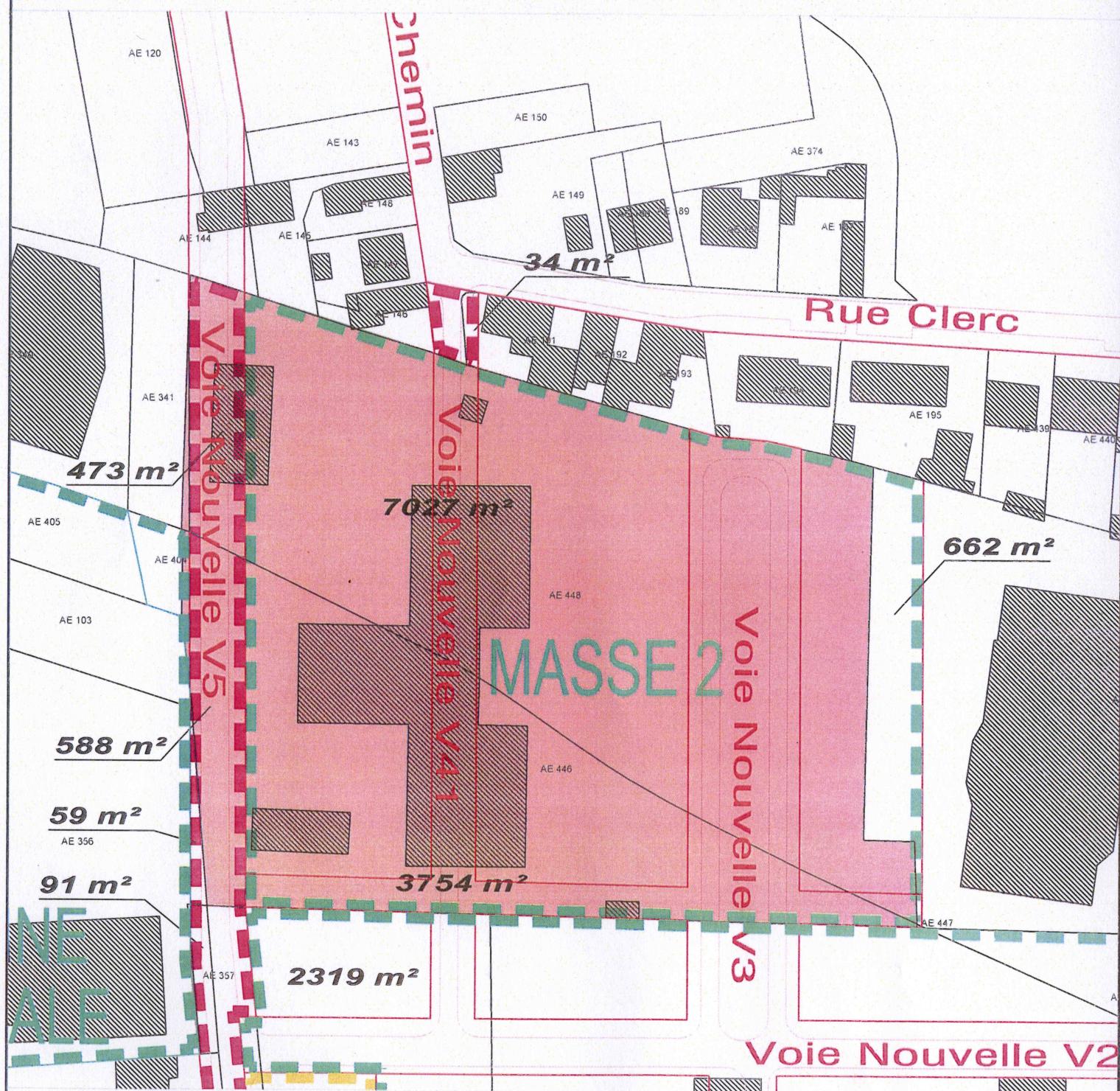
THIERRY NAVARRA GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.

24, QUAI WILSON - 33130 BEGLES TEL: 05.56.49.42.64 FAX: 05.56.85.33.66

AQUITANIS

PROTOCOLE D'ECHANGES FONCIERS DU COLLEGE

Echelle : 1/1000



Acquisition Ville de Floirac



Conseil Général (avec droit de retour CUB)

Le 05/06/2008

Les superficies fournies sont issues du cadastre numérique donc approximatives



ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS

PLAN TOPOGRAPHIQUE LEVE ET DRESSE PAR :

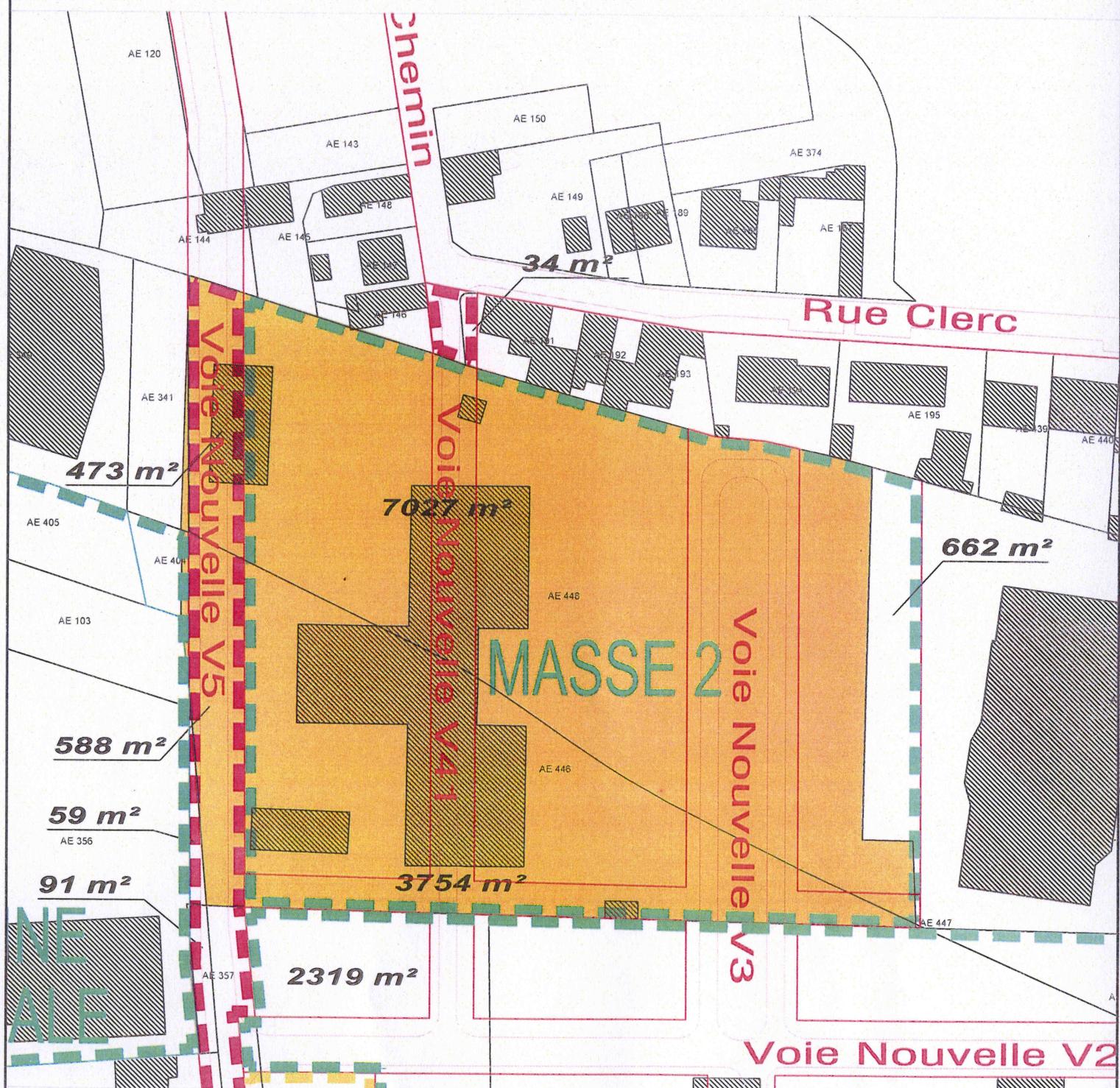
GEO-AQUITAINE

THIERRY NAVARRA GEOMETRE EXPERT DEPIG

24, QUAI WILSON - 33130 BEGLES TEL: 05.56.49.42.64 FAX: 05.56.85.33.66

AQUITANIS
PROTOCOLE D'ECHANGES FONCIERS DU COLLEGE

Echelle : 1/1000



Le 05/06/2008

Les superficies fournies sont issues du cadastre numérique donc approximatives

Réf. : 2006-022



ORDRE DES
GÉOMÈTRES-EXPERTS

PLAN TOPOGRAPHIQUE LEVE ET DRESSE PAR :

GEO-AQUITAINE

24, QUAI WILSON - 33130 BEGLES TEL: 05.56.49.42.64 FAX: 05.56.85.33.66

THIERRY NAVARRA GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.

Protocole d'échange foncier et de plannification pour la mise en oeuvre opérationnelle du déplacement du collège du Bas-Floirac

