

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

ENTRE :

La Communauté urbaine de Bordeaux (ci-après « la CUB »), représentée par son Président, Monsieur Vincent Feltesse, habilité par délibération du conseil de communauté en date du

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

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 portée par la CUB.

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.

Préalablement à la mise en place de ce dispositif, dans la même logique d'intervention sélective, la CUB avait assuré une veille foncière grâce à des acquisitions amiables ou en faisant usage de son droit de préemption urbain. L'action foncière de la CUB avait notamment été renforcée durant la période de préfiguration de l'OIN, en 2009 et début 2010, lorsque se précisaient les orientations stratégiques et les accords institutionnels qui allaient aboutir à la création de l'EPA.

Les terrains et immeubles ainsi acquis par la CUB s'ajoutent à des biens dont la propriété est plus ancienne, remontant pour certains à la création de l'établissement public communautaire, qui avaient été conservés en tant que réserves foncières et peuvent désormais être cédés à l'EPA afin qu'il procède à leur réaménagement.

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

En convenant d'organiser la vente et, subsidiairement, l'apport des fonciers communautaires de Bordeaux-Euratlantique, la CUB 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 CUB 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.

PREMIERE PARTIE : VALORISATION DES RESERVES FONCIERES CONSTITUEES PAR LA CUB

I. RESERVES FONCIERES CONSTITUEES DURANT LA PERIODE DE PREFIGURATION

Aux termes du protocole de partenariat 2010-2024 de Bordeaux-Euratlantique, « *les immeubles bâtis ou non bâtis acquis à la demande expresse de la mission de préfiguration par la CUB seront cédés par cette dernière à l'EPA selon un échancier fixé par une convention spécifique, au prix d'achat majoré des frais d'acte, de gardiennage, d'assurance et d'entretien des immeubles engagés à compter de la date de signature du présent protocole, à l'exclusion des frais financiers liés au portage.* »

L'EPA et la CUB conviennent par conséquent de fixer les prix de chaque bien concerné au prix figurant dans l'acte authentique par lequel la CUB s'en est rendue propriétaire, ce prix étant, au cas par cas :

- soit majoré du montant réel, justifié par des factures, notes d'honoraires ou autres pièces acceptables par la comptabilité publique, des frais exposés par la CUB 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 le 1^{er} septembre 2010.

Les frais de notaire relatifs à la formalisation de la vente du bien de la CUB à l'EPA ainsi que la réalisation des diagnostics techniques immobiliers nécessaires à cette vente sont à la charge de l'EPA.

Certains biens acquis durant la période de préfiguration s'avèrent désormais inutiles à la mise en œuvre des projets urbains de l'EPA. L'EPA reconnaît à la CUB la liberté de disposer librement de ces biens. Toutefois, dans le respect de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme :

- l'EPA et la CUB conviennent de rechercher, en priorité, un ou plusieurs opérateurs tiers susceptibles d'acquérir ces biens en vue d'y réaliser des opérations ponctuelles compatibles avec les considérations d'intérêt général qui avaient motivés la préemption de ces biens ;
- à défaut, la CUB prend acte du fait qu'elle sera tenue de proposer la rétrocession de ces biens à leurs anciens propriétaires ou aux ayants droits de ceux-ci.

En tout état de cause, si la revente de ces biens par la CUB s'effectue à un prix inférieur à leur prix d'achat (majoré soit des frais de gestion, soit de 2% par an, selon les règles de calcul décrites ci-dessus), l'EPA versera à la CUB un complément de prix égal à la différence entre le prix d'achat majoré et le prix qui figurera dans l'acte de vente.

II. RESERVES FONCIERES ANTERIEURES A LA PERIODE DE PREFIGURATION

II.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[à l'exception des cessions des biens acquis par la CUB pendant la période de préfiguration], 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. »

Les trois alinéas précédents constituent le cadre dans lequel le foncier communautaire (à l'exception des biens acquis par la CUB pendant la mission de préfiguration, dont les cessions se déroulent comme exposé au paragraphe I. ci-avant) sera valorisé en vue d'être vendu ou, subsidiairement, apporté gratuitement à l'EPA.

II.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 CUB conviennent donc de valoriser les biens acquis par la CUB antérieurement à la mission de préfiguration 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, selon la catégorisation suivante :

- la valeur de référence de 150 €/m² est appliquée aux terrains situés en front de Garonne sur la rive gauche, en raison de leur localisation préférentielle, à l'exception des terrains bâtis à usage de logement et des terrains présumés particulièrement pollués ;
- la valeur de référence de 120 €/m² est appliquée aux terrains bâtis à usage de logement, quelle que soit leur localisation, s'agissant de biens dont la valeur de marché est a priori plus forte que celle des terrains nus et des terrains à vocation économique, mais dont le prix doit être minoré pour tenir compte de leur occupation. Les terrains situés en front de Garonne sur la rive droite sont également valorisés à 120 €/m² en raison de leur localisation attractive ne bénéficiant toutefois pas de la proximité immédiate de la gare ;
- la valeur de référence de 100 €/m² est appliquée aux terrains situés ailleurs qu'en front de Garonne, à l'exception des terrains bâtis à usage de logement et des terrains présumés particulièrement pollués ;
- la valeur de référence de 80 €/m² est appliquée aux terrains présumés particulièrement pollués, tels que figurés sur le plan annexé (n° 2 et n° 2 bis) aux présentes, dont une étude historique conduite par l'EPA a montré qu'ils avaient accueilli des activités industrielles, notamment ferroviaires, génératrices de remblais probablement pollués.

II.3. Valorisations particulières

Par dérogation à ce qui précède :

- les anciens sites « France Telecom » dans le secteur de Brienne présentent, malgré leur pollution présumée et la présence de bâtiments à démolir, des facteurs de rentabilité particuliers (occupation temporaire génératrices de loyers substantiels, commercialité dans le cadre du projet urbain) qui conduisent à les valoriser à 120 €/m² (hors actualisation) ;
- le site de la caserne de la Benaugue nécessite une évaluation spécifique en raison de la configuration très particulière du bâti et du montage immobilier qui déterminera son usage futur. Ce montage et cet usage n'étant pas arrêtés à ce jour, l'EPA et la CUB conviennent de différer la valorisation du site à une date ultérieure. Un avenant au présent protocole fixera les conditions de la vente ;
- les conditions de libération du site de la déchetterie du quai de Paludate ne peuvent être déterminées précisément à ce jour, dans l'attente d'analyses techniques complémentaires. Un avenant au présent protocole fixera les conditions de la vente de cette emprise de la CUB à l'EPA, étant d'ores et déjà convenu qu'elle sera valorisée à 150 €/m² (hors actualisation).

II.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 CUB 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 CUB 50% de l'excédent de recettes au-delà des 20%, au prorata de la superficie du foncier d'origine communautaire rapportée à la superficie de l'îlot :

Intéressement de la CUB = (prix de vente réel – 120% x prix théorique) x 50% x (superficie du foncier communautaire 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 CUB les bilans annuels des opérations (quelle que soit la procédure d'aménagement retenue) faisant apparaître les prix de cession.

III. MISE EN ETAT DES SOLS ET AUTRES COÛTS ANNEXES

III.1. 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 CUB 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 CUB et l'EPA dans les conditions exposées ci-après.

La CUB 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 (n° 2 et 2 bis) 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 Communauté urbaine 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 des terrains à la date de signature du présent protocole.

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 CUB et l'EPA s'engagent à recourir, en tant que de besoin, à des expertises extérieures pouvant émaner des prestataires collaborant déjà avec l'EPA ou avec la CUB ou, en cas de désaccord, d'un autre prestataire mandaté conjointement par l'EPA et la CUB.

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

III.2. 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 CUB, 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.

III.3. Eviction des occupants

S'agissant des terrains acquis antérieurement à la mission de préfiguration, la CUB s'engage à libérer les terrains et bâtiments cédés à l'EPA de leurs occupants titulaires de baux commerciaux donnant lieu à indemnisation en cas de résiliation. Sauf accord exprès de l'EPA, la libération constituera un préalable indispensable à la vente des biens concernés.

L'EPA et la CUB assureront conjointement la négociation des indemnités et notamment l'identification de solutions alternatives (sites de relocalisation au sein de l'aire urbaine, ou autres opportunités selon les cas) permettant de réduire ces indemnités.

Les indemnités d'éviction seront à la charge de l'EPA pour ce qui concerne les biens acquis par la CUB durant la période de préfiguration, et à la charge de la CUB pour les autres biens.

S'agissant des occupations dans le cadre de baux d'habitation ou de baux économiques à caractère précaire, la CUB et l'EPA se concerteront afin de déterminer s'il est souhaitable de mettre fin aux occupations avant les ventes.

III.4. Traitement du domaine public

En raison du programme prévisionnel des projets urbains, certains terrains de la CUB pourront recevoir à terme des voiries, dont l'emprise relèvera d'une domanialité publique.

L'EPA et la CUB conviennent par avance d'étudier, dès lors que la spatialisation du futur domaine public sur un terrain sera connue (dans le cadre d'un plan masse de voirie ou équivalent) avant sa cession à l'EPA, les conditions dans lesquelles, conformément au protocole de partenariat 2010-2024, la CUB demeurera propriétaire de ces emprises.

III.5. Clause de substitution

L'EPA aura la faculté de substituer l'opérateur public ou privé de son choix pour le rachat à la CUB 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 CUB. Le prix de la vente à l'opérateur sera perçu intégralement par la CUB. Si ce prix de vente est inférieur à la valorisation établie par le présent protocole, l'EPA versera à la CUB un complément de prix égal à la différence entre le prix prévu par le protocole et le prix de vente à l'opérateur.

III.6. Contentieux de la préemption

L'EPA remboursera à la CUB l'intégralité des frais de toutes sortes engendrés un litige aboutissant à sa condamnation pour n'avoir pas respecté les motivations qui avaient prévalu à la préemption d'un bien, si ce non-respect résulte de l'initiative de l'EPA (ou de son substitué) dans le cadre des projets urbains.

La CUB prendra la responsabilité intégrale d'un litige aboutissant à sa condamnation pour vice de forme ou de procédure au titre de la préemption ou de la rétrocession.

En toute autre circonstance, les frais de justice seront répartis à parts égales entre la CUB et l'EPA.

IV. 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 CUB conviennent de programmer les cessions des réserves foncières communautaires aux prix et aux échéances figurant dans le tableau annexé (n° 1) au présent protocole.

Conformément aux indications apportées en préambule, au jour de la signature du présent protocole, la CUB s'engage à apporter gratuitement à l'EPA les biens suivants (surlignés en gris dans le tableau annexé):

- 262/269 rue Carle Vernet (1,9 ha, ancien site France Télécom),
- rue Letellier/quai Deschamps (terrain en réserve foncière),
- quai Deschamps/Cité de la Souys (ensemble immobilier à démolir),
- foliole pont Saint-Jean de 11 000 m² environ.

La valorisation de ces apports telle qu'elle résulte de l'application des règles du présent protocole est de 5,3 M€. Toutefois, ces apports n'interviendront qu'une fois l'apport de l'Etat lui-même réalisé.

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

V. DEFINITION ET CONDITIONS DE REALISATION DES ACQUISITIONS FONCIERES

V.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 CUB ne peut pas assurer la maîtrise foncière des terrains destinés à des projets d'intérêt communautaire dans les mêmes conditions qu'en dehors du périmètre de Bordeaux-Euratlantique. Il convient par conséquent de prévoir la possibilité, pour la CUB, 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 CUB en vue de leur revente ultérieure.

V.2. Modalités d'acquisition

L'EPA procédera aux acquisitions et aux évictions soit par négociation amiable, 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 CUB 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.).

V.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 CUB sur le niveau, le coût et le délai de l'intervention, puis sur le choix du prestataire.

VI. DUREE ET CONDITIONS FINANCIERES

VI.1. 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 d'intérêt communautaire 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, prescription de fouilles archéologiques, etc.).

VI.2. Enveloppe financière

Le montant de l'engagement financier de l'EPA pour le compte de la CUB est plafonné à 3 000 000 € 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.

VI.3. Détermination des prix de revente

La CUB 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 communautaire, il apparaîtrait plus pertinent que certains biens soient revendus par l'EPA à un opérateur tiers et non à la CUB, l'EPA et la CUB 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 CUB.

VI.4. Garantie de rachat

Pour chaque bien acquis par l'EPA à la demande de la CUB, cette dernière s'engage, dans les délais prévus au VI.1, à racheter le bien à l'EPA dans les conditions de prix prévues au VI.3.

TROISIEME PARTIE : SUIVI DU PRESENT PROTOCOLE ET AUTRES DISPOSITIONS

VII. 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 CUB à l'EPA, ainsi que des dépenses et recettes constatées au titre du portage.

VIII. 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.

IX. 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 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.

X. 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, sachant que pour la CUB ce prix sera versé dès l'accomplissement des formalités de publicité foncière, en l'étude du notaire rédacteur ou par mandat administratif établi par le Trésor public. 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.

Remarques:

Les surfaces indiquées dans les tableaux sont des surfaces au sol et les prix unitaires sont des prix par m² au sol.

Les surfaces indiquées dans les tableaux sont issues d'un traitement SIG et données à titre indicatif. Les surfaces des terrains seront définitivement arrêtées lors de la réalisation de bornages par géomètre dans le cadre de la rédaction des différents actes de vente

La colonne "Préfig." identifie les biens acquis pendant la période de préfiguration, pour lesquels des règles de valorisation spécifiques s'appliquent.

La colonne "Portage" indique le coût de portage forfaitaire pris en charge par l'EPA (règle de calcul par défaut, un calcul aux frais réels étant toutefois admis sur justificatifs)

La colonne "Parc" indique la surface incluse dans les emprises ayant vocation à accueillir le parc aux Angéliques, déduites de la surface cessible à l'EPA.

1) Acquisitions 2012

n° plan	Caractéristiques		Achat par la CUB					Vente à l'EPA				Commentaires / usage actuel
	Adresse	Surface (m ²)	Date	Prix (€)	Prix (€/m ²)	Préfig.	Portage (€)	Prix (€/m ²)	Parc (m ²)	Prix (€)		
11	44 quai de Paludate	Bordeaux	81	17/02/2009	203 454	2 512	X	4 069			207 523	Local commercial (boucherie)
12	51 quai de Paludate	Bordeaux	655	31/03/2009	658 467	1 005	X	13 169			671 636	Local commercial (Viandocks)
13	3 rue Bobillot	Bordeaux	818	20/01/2009	335 213	410	X	6 704			341 917	Local commercial (3 sociétés)
19	34 quai de Paludate	Bordeaux	112	15/10/2009	354 936	3 169	X	7 099			362 035	Local commercial (vacant)
22	7 rue Bobillot	Bordeaux	198	16/12/2009	198 432	1 002	X	3 969			202 401	Logement (vacant)
25	55 quai de Paludate	Bordeaux	492	04/03/2010	506 750	1 030	X	10 135			516 885	Local commercial (vacant)
32	16 rue de Terres de Bordes	Bordeaux	315	10/06/2010	170 715	542	X	3 414			174 129	Lot de copropriété (entrepôt) (vacant)
34	25 rue Bobillot	Bordeaux	103	en cours	162 000	1 573	X	3 240			165 240	Maison individuelle (vacante)
73	262/269 rue Carle Vernet	Bordeaux	18 993	23/09/2004	2 273 582	120				124	2 347 876	Ancien site France Télécom
9	4 rue des Terres de Bordes	Bordeaux	135	24/05/2007	107 062	793				124	16 688	Bâti commercial (vacant)
10	6 rue des Terres de Bordes	Bordeaux	138	28/10/2008	155 825	1 129				124	17 059	Maison (vacante)
36	Rue d'Armagnac	Bordeaux	600	divers	0	0				82	49 447	Terrain nu
37	Carle Vernet / Léon Paillière	Bordeaux	1 193	1998 à 2002	71 455	60				82	98 317	Terrain nu (future maison du projet OIN)
38	Carle Vernet / Poissonnier	Bordeaux	633	20/09/2007	319 375	505				103	65 208	Ensemble immobilier bâti à démolir
39	Carle Vernet / Armagnac	Bordeaux	1 223	1998 à 2009	650 900	532				124	151 185	Bâtis + terrains divers
70	Carle Vernet / Beck	Bordeaux	5 000	22/07/2005	0	0				103	515 075	Délaissé parc relais tram
Total			30 689		6 168 166	201		51 799			5 902 622	
<i>dont apport</i>											2 347 876	
<i>dont acquisitions par l'EPA</i>											3 554 747	

2) Acquisitions 2013

n° plan	Caractéristiques			Achat par la CUB				Vente à l'EPA				Commentaires / usage actuel
	Adresse	Surface (m²)	Date	Prix (€)	Prix (€/m²)	Préfig.	Portage (€)	Prix (€/m²)	Parc (m²)	Prix (€)		
3	Rue Letellier / Quai Deschamps	Bordeaux	7 705	1985-2004	582 000	76		126	2 900	849 464	Terrains en réserve foncière	
4	Quai Deschamps / Cité de la Souys	Bordeaux	6 511	1992-2004	1 040 000	278		126	2 000	736 793	Ensemble immobilier bâti à démolir	
5	Foliolle Pont Saint-Jean	Bordeaux	50 000	07/11/1974	1	0		105	6 000	5 127 311	Terrains nus	
6	Foliolle Pont Saint-Jean	Bordeaux	10 994	08/02/1981	295 000	27		126		1 386 237	Terrains nus	
62	114 Quai de la Souys	Bordeaux	1 001	11/05/1999	15 000	15		126	1 001	84 084	Délaissé de voirie	
63	Rue Emile Henriot	Bordeaux	1 972	11/05/1999	29 580	15		84		165 767	Bassin de retenue	
Total			78 183		1 961 581	25				8 349 656		
<i>dont apport</i>										2 972 494		
<i>dont acquisitions par l'EPA</i>										5 377 162		

3) Acquisitions 2014

n° plan	Caractéristiques			Achat par la CUB				Vente à l'EPA				Commentaires / usage actuel
	Adresse	Surface (m²)	Date	Prix (€)	Prix (€/m²)	Préfig.	Portage (€)	Prix (€/m²)	Parc (m²)	Prix (€)		
23	8 rue Son Tay	Bordeaux	45	16/12/2009	102 362	2 275	X	6 265		108 627	Maison (vacante)	
31	1 rue Son Tay / 2 rue Cambon	Bordeaux	579	11/05/2010	430 000	743	X	26 319		456 319	Immeuble commerce/logements (vacant)	
8	Bd JJ Bosc	Bordeaux	16 720	29/11/2006	3 185 310	191			129	2 150 394	Ancien site France Télécom occupé	
35	Rue Belcier / place F. Buisson	Bordeaux	445	27/04/2006	100 000	225			107	47 694	Terrain nu	
40	Bd JJ Bosc / angle quai de Brienne	Bordeaux	4 502	1975-1990	0	0			161	723 765	Délaissé de voirie	
64	Quai de la Souys	Bordeaux	2 487	2001 (2x)	38 155	15			129	213 882	Délaissé de voirie	
Total			24 778		3 855 827	156				3 700 681		

4) Acquisitions 2015

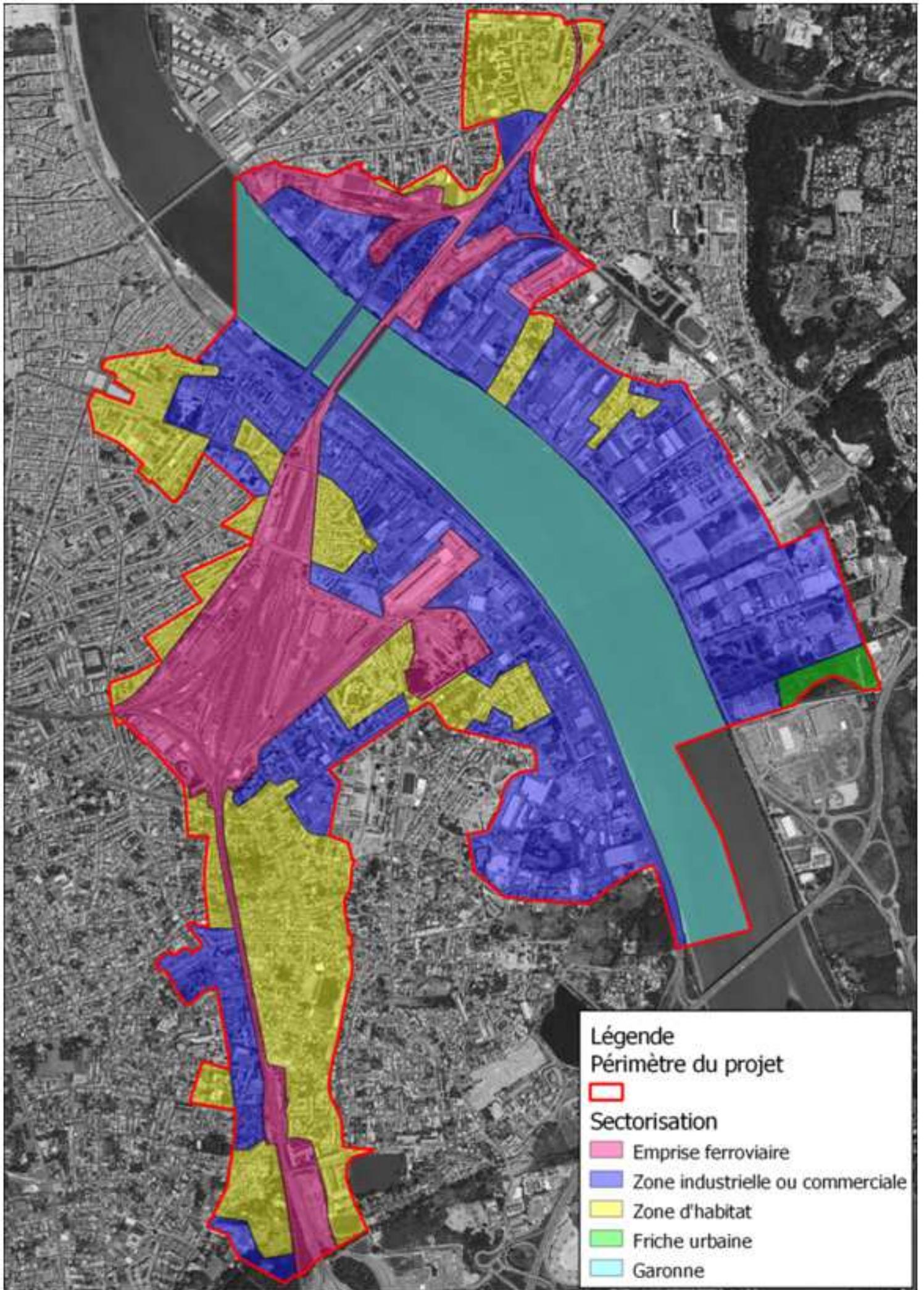
n° plan	Caractéristiques			Achat par la CUB				Vente à l'EPA				Commentaires / usage actuel
	Adresse	Surface (m²)	Date	Prix (€)	Prix (€/m²)	Préfig.	Portage (€)	Prix (€/m²)	Parc (m²)	Prix (€)		
1	Rue de la Benauge / quai Deschamps	Bordeaux	13 202		1	0			3 000		Caserne de la Benauge	
7	Boulevard Joliot Curie	Bordeaux	18 270	13/01/2004	1 155 000	63			87	1 597 825	Site Cacolac	
66	1 avenue du 11 Nov (AB 130)	Floirac	287	31/10/2006	202 696	706			131	37 650	Bâti	
67	1 avenue du 11 Nov (AB 124)	Floirac	534		0	0			131	70 052	Bâti	
Total			32 293		1 357 697	42				1 705 528		

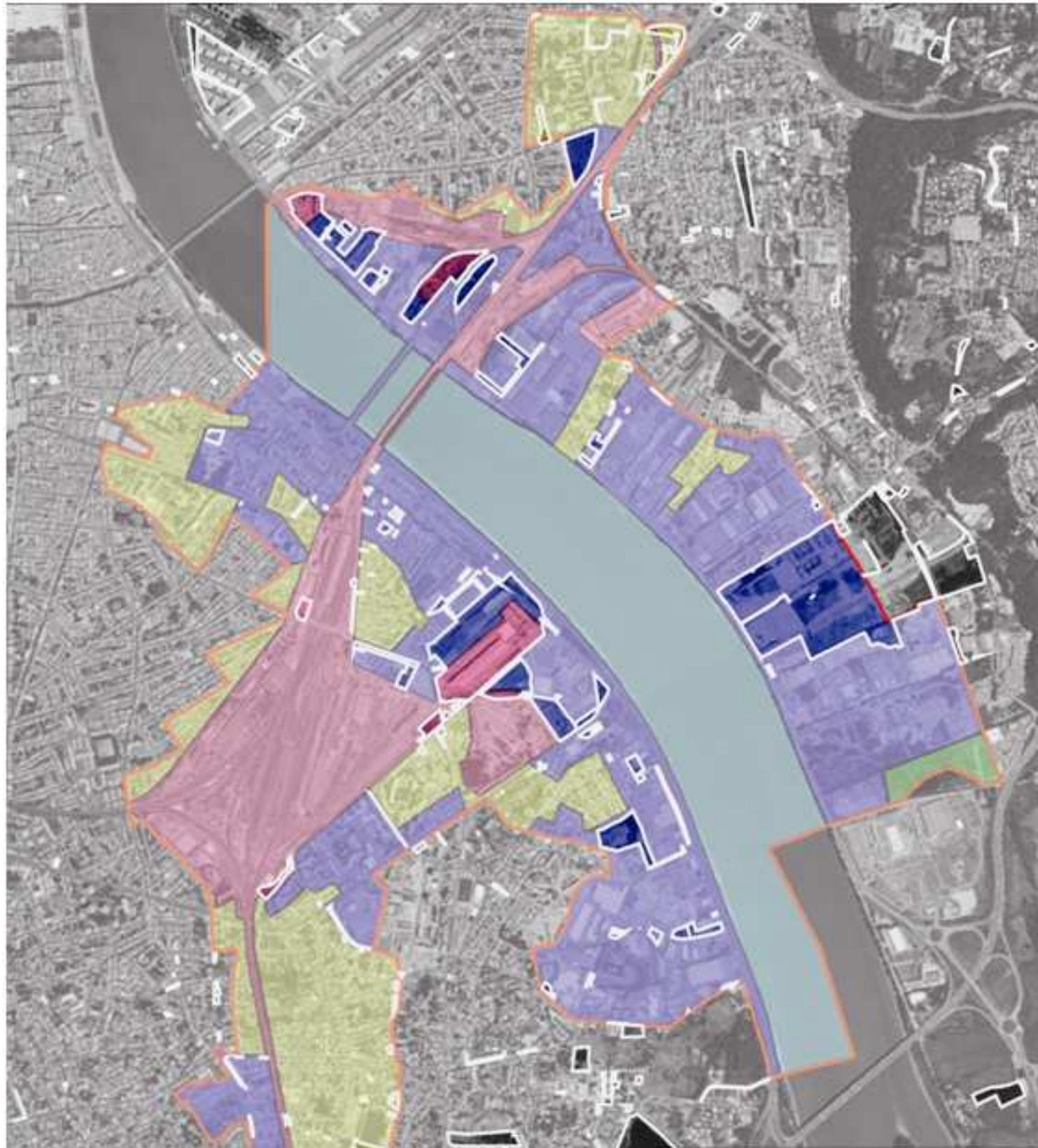
5) Acquisitions 2016-2017

n° plan	Caractéristiques		Achat par la CUB					Vente à l'EPA				Commentaires / usage actuel
	Adresse	Surface (m²)	Date	Prix (€)	Prix (€/m²)	Préfig.	Portage (€)	Prix (€/m²)	Parc (m²)	Prix (€)		
14	Rue Port Arthur	Bègles	3 055	24/06/2008	363 751	119	X	37 859			401 610	Terrain nu
15	98 quai Wilson	Bègles	3 359	18/11/2008	516 359	154	X	53 743			570 102	Ensemble industriel (vacant)
16	7 rue de la Moulinatte	Bègles	1 754	31/03/2010	411 051	234	X	42 783			453 834	Atelier de formation, occupé par une association
17	Rue Y et V Noutary	Bègles	15 938	16/12/09	2 074 014	130	X	215 865			2 289 879	Bâti industriel (vacant)
18	14, rue Solférino	Bègles	3 272	16/12/09	668 264	204	X	69 553			737 817	Local commercial (charcuterie)
27	9 à 13 rue de la Moulinatte	Bègles	2 923	15/07/2010	552 000	189	X	57 453			609 453	Bâti industriel
41	124 bd JJ Bosc	Bègles	524	03/12/2009	263 719	503	X	27 448			291 167	Maison individuelle (vacante)
51	102 rue du Pr Bergonié	Bègles	1 593	03/12/2009	283 234	204	X	29 479			312 713	Terrain avec bâti à démolir
52	21 rue Marcel Delattre	Bègles	185	23/09/2004	33 826	183	X	3 521			37 347	Entrepôt (vacant)
42	Bd JJ Bosc (AE 503 et 505)	Bègles	268	29/10/1990	11 000	41			134		35 861	Terrain nu
43	Bd JJ Bosc (AE 433)	Bègles	864	29/06/1988	27 000	31			112		96 342	Terrain nu
44	Bd JJ Bosc (AE 115)	Bègles	326	19/02/1991	67 863	208			134		43 621	Terrain nu
45	Bd JJ Bosc (AE 117)	Bègles	197	13/07/1994	57 555	292			134		26 360	Maison individuelle
46	Rue M. Sembat / rue P. Salin	Bègles	211	09/01/1981	35 705	169			112		23 528	Bâti
47	14 Rue Pauly	Bègles	658	23/02/1996	133 112	202			134		88 046	Bâti à démolir
48	175 Avenue du Maréchal Leclerc	Bègles	464	09/02/1999	62 160	134			112		51 739	Maison individuelle
49	Rue du Prêche	Bègles	1 190	09/05/1984	32 654	27			112		132 693	Terrain nu
53	Rue des Frères Moga	Bègles	765	28/04/2009	238 488	312			134		102 363	Maison individuelle
56	Avenue du Pr. Bergonié (AP 28)	Bègles	348	17/06/1994	0	0			112		38 804	Délaissé de voirie
57	190 avenue du Pr. Bergonié	Bègles	163	25/03/1983	5 122	31			112		18 176	Délaissé de voirie
58	Rue François Buisson	Bègles	442	08/04/2003	20 982	47			112		49 286	Délaissé de voirie
59	Délaissé de voirie (AM 865 et 691)	Bègles	1 110	DIVERS	1	0			112		123 772	Délaissé de voirie
65	138 rue E. Combes	Floirac	704	20/07/1989	1 329	2			134		94 201	Terrain nu
Total			40 313		5 859 189 €	145					6 628 714	
Total GENERAL 2012-2017			206 256		19 202 459	93					26 287 201	
<i>dont apport</i>											<i>5 320 370</i>	
<i>dont acquisitions par l'EPA</i>											<i>20 966 832</i>	

6) Biens à remettre sur le marché

n° plan	Caractéristiques		Achat par la CUB					Vente à l'EPA				Commentaires / usage actuel
	Adresse	Surface (m²)	Date	Prix (€)	Prix (€/m²)	Préfig.	Portage (€)	Prix (€/m²)	Parc (m²)	Prix (€)		
20	168 rue des Terres de Bordes	Bordeaux	45	28/04/2009	163 860	3 641	X					Pas de vente à l'EPA
21	96 rue des Terres de Bordes	Bordeaux	162	18/11/2008	213 522	1 318	X					Pas de vente à l'EPA
Total			207		377 382	1 823						





Légende
Périmètre du projet



Sectorisation

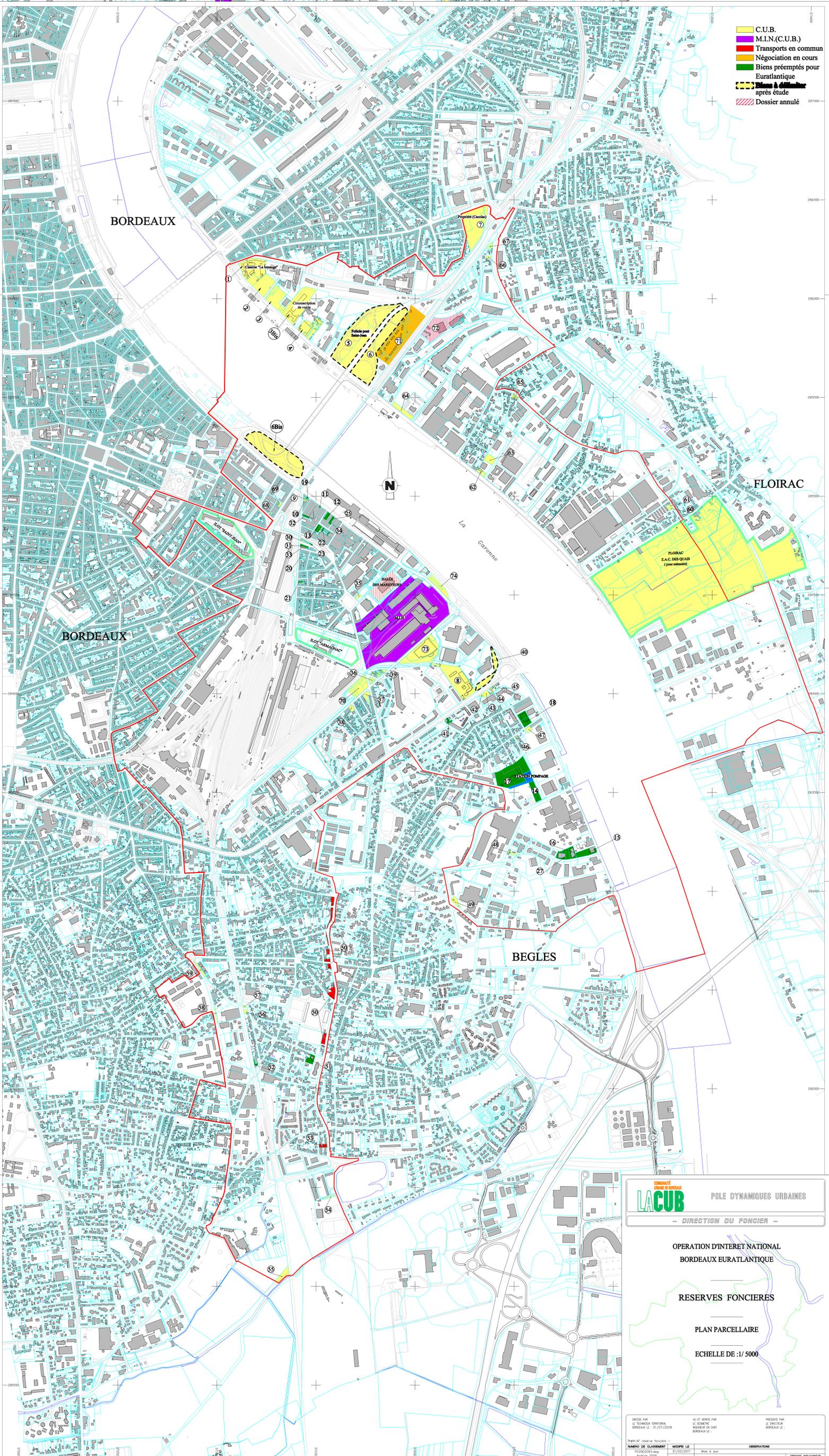
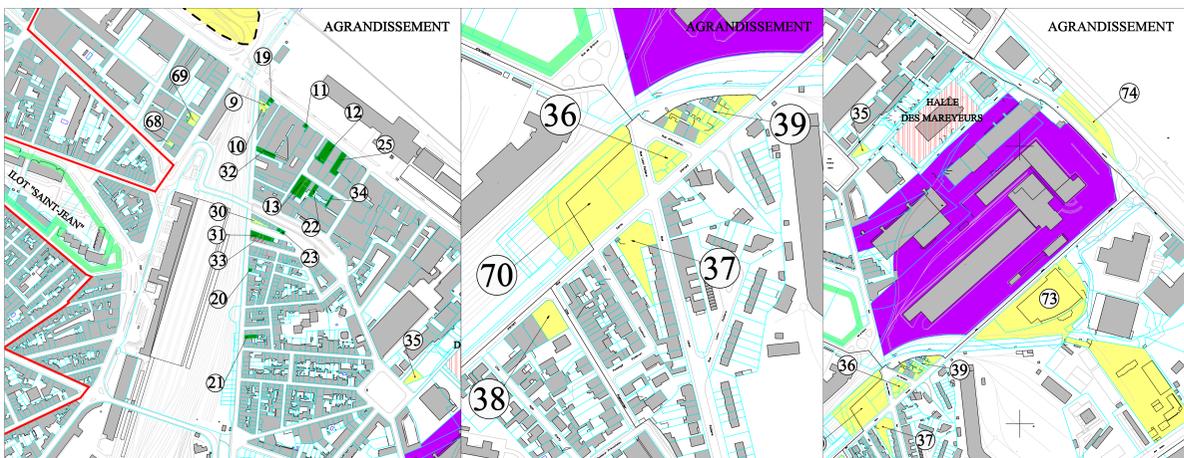
 Emprise ferroviaire

 Zone industrielle ou commerciale

 Zone d'habitat

 Friche urbaine

 Garonne



POLE DYNAMIQUES URBAINES
 - DIRECTION DU FONCIER -

OPERATION D'INTERET NATIONAL
BORDEAUX EURATLANTIQUE

RESERVES FONCIERES
PLAN PARCELLAIRE
 ECHELLE DE 1/5000

DRESSÉ PAR LE TERRAIN TERRITORIAL BORDEAUX LE 01/07/2009	VÉRIFIÉ PAR LE SERVICE MAIRIE DE CHAT BORDEAUX LE	PRÉPARÉ PAR LE SERVICE MAIRIE DE CHAT BORDEAUX LE
Dépôt AF réserve foncière - N°/M/0 DE CLASSEMENT Année 2009	MOYEN LE 25/03/2010	Mise à jour OBSERVATIONS
DESINTEUR - D.P./A.S.		SERVICE DEMANDER ACTION FONCIERE - D.U.