

**PROTOCOLE FONCIER
CUB/EPA BORDEAUX-EURATLANTIQUE**

**AVENANT N° 1 AU PROTOCOLE DE COORDINATION DES
POLITIQUES PUBLIQUES FONCIÈRES DANS L'OIN**

ENTRE :

La Communauté Urbaine de Bordeaux représentée par son président en exercice Monsieur Vincent FELTESSE, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil de communauté en date du _____, faisant élection de domicile en son siège sis esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex,

Ci-après dénommée « **la CUB** »

D'une part

ET

L'établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique représenté par son directeur général en exercice Monsieur Philippe COURTOIS, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du , faisant élection de domicile en son siège sis 40 rue de Marseille, CS 41717, 33081 Bordeaux Cedex,

Ci-après dénommé « **l'EPA Bordeaux Euratlantique** » ou « **l'EPA** »

D'autre part

PREAMBULE

Rappel des enjeux du protocole foncier entre l'EPA Bordeaux Euratlantique et la CUB

Le protocole foncier fixe entre l'établissement public d'aménagement Bordeaux-Euratlantique et la Communauté urbaine de Bordeaux les modalités de cession et d'apport à titre gracieux des terrains situés dans le périmètre inscrit en opération d'intérêt national sur la période 2012 à 2017. Il régit notamment le partage des coûts et des risques sur des questions d'ordre technique telles que la démolition des bâtis cédés, la dépollution des terrains, l'éviction des éventuels occupants ou de tout autre acte préalable à l'évolution de ces fonciers.

Amendements au protocole

Le Conseil d'Administration de l'établissement public d'aménagement a approuvé le 9 décembre 2011 le protocole foncier entre la CUB et l'EPA par la délibération n°2011-18. Le Communauté Urbaine de Bordeaux a également approuvé les termes de ce protocole lors de sa délibération n°2011/0840 en date du 16 décembre 2011.

Pour des raisons d'ordre opérationnel (calendrier de montage des opérations, opportunités nouvelles, nécessités techniques), l'EPA après consultation de la CUB, souhaite faire évoluer l'annexe 1 du protocole afin que les mutations visées dans ce dernier puisse être en adéquation avec les besoins opérationnels des différents projets urbains menés par l'EPA Bordeaux-Euratlantique.

Les modifications demandées portent sur les biens suivants :

1) Biens désormais considérés non stratégiques à remettre sur le marché immobilier :

Les terrains identifiés par les n°32 et 11 de l'annexe 1 du protocole foncier, qui ont été acquis par la CUB pour le compte de l'EPA durant sa mission de préfiguration, ne sont plus considérés comme stratégiques pour le développement du projet urbain Bordeaux Saint-Jean Belcier et peuvent être revendus directement par la CUB :

- un entrepôt vacant rue des Terres de Borde d'une surface de 315 m² et d'une valeur de 170 715 € (bien n° 32 de l'annexe 1 du protocole foncier) ;

Avenant n° 1 au protocole foncier CUB-EPA

- une boucherie sur le quai de Paludate d'une surface de 81 m² et d'une valeur de 203 454 € (bien n° 11 de l'annexe 1 du protocole foncier).

Ces biens peuvent par conséquent être revendus directement par la CUB ou rétrocédés aux anciens propriétaires comme le prévoient les dispositions du code de l'urbanisme.

2) Biens dont la date de remise doit être modifiée :

Afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitat coopératif sur la commune de Bègles dont le calendrier a été arrêté lors du Conseil d'Administration de l'EPA du 30 mars 2012, il est nécessaire d'avancer à 2013 l'acquisition par l'EPA, initialement prévue en 2016-2017, du bien suivant :

- un terrain de 1 593 m² et d'un prix de 312 713 € (bien n° 51 dans l'annexe 1 du protocole foncier). La valeur du bien majoré d'un coût de gestion annuel forfaitaire (2 %) est mise à jour dans l'annexe 1 révisée du protocole, ci-jointe.

En raison de son exploitation par le délégataire dans le cadre du contrat de DSP qui lie la CUB à Keolis, il est nécessaire de repousser à 2015 la cession à l'EPA, initialement prévue en 2012, du bien suivant :

- le parc-relais Carle Vernet du tramway (bien n° 70 dans l'annexe 1 du protocole foncier), dont la surface a été réévaluée à 4 065 m², à un prix réévalué de 444 387 € pour en tenir compte ainsi que du coût de gestion annuel forfaitaire (2 %).

3) Nouveaux biens à céder à l'EPA :

Le projet urbain Bordeaux Saint Jean Belcier, dont la CUB a émis un avis favorable au dossier de création de la ZAC par délibération du 25 mai 2012, modifie les conditions d'accès à la gare Saint-Jean. Aussi, la mobilisation d'emprises résiduelles du Marché d'Intérêt National est nécessaire pour permettre la création de la nouvelle voie Armagnac-Carle Vernet. Aussi, devra être cédé à l'EPA en 2013 le bien suivant :

- un terrain d'une superficie d'environ 4 735 m² localisé à la pointe sud du MIN, au prix de 487 776 € (bien n° 74 dans l'annexe 1 du protocole foncier).

Avenant n° 1 au protocole foncier CUB-EPA

TERMES DE L'AVENANT N° 1

Ceci étant rappelé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1

L'annexe 1 du protocole foncier entre l'EPA et la CUB est annulée et remplacée par l'annexe 1 ci-jointe.

ARTICLE 2

Les autres dispositions du protocole foncier entre la CUB et l'EPA restent inchangées.

ANNEXES

- Annexe 1 : Annexe 1 modifiée du protocole foncier entre la CUB et l'EPA.
- Annexe 2 : Protocole foncier approuvé par délibération.

Fait à bordeaux en deux exemplaires originaux

Le _____

Pour la CUB

Pour l'EPA Bordeaux-Euratlantique

Vincent Feltesse
Président

Philippe Courtois
Directeur général

Protocole foncier entre la CUB et l'EPA – Avenant n°1

Annexe n°1

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.

Les lignes en rouge sont les biens dont les modalités de cession sont modifiées par l'avenant n°1 au protocole foncier

1) Acquisitions 2012

[illegible]

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 Si	Bordeaux	6 511	1992-2004	1 040 000	278		126	2 000	736 793	Ensemble immobilier bâti à démolir
5	Foliole Pont Saint-Jean	Bordeaux	50 000	07/11/1974	1	0		105	6 000	5 127 311	Terrains nus
6	Foliole Pont Saint-Jean	Bordeaux	10 994	08/02/1981	295 000	27		126		1 386 237	Terrains nus
51	102 rue du Pr Bergonié	Bègles	1 593	03/12/2009	283 234	204	X	11 443		294 677	Terrain avec bâti à démolir
74	MIN	Bordeaux	4 735					103		487 776	Parties d'emprises rattachées au MIN
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		84 511		2 244 815	27					9 132 108	
dont apport										2 972 494	
dont acquisitions par l'EPA										6 159 614	

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 Brie	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	2 487	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 Benaugue / quai Desc	Bordeaux	13 202		1	0			3 000		Caserne de la Benaugue
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
70	Carne Vernet / Beck	Bordeaux	4 065	22/07/2005	0	0		109		444 387	Délaissé parc relais tram
Total		36 358		1 357 697	37					2 149 915	

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 asso.
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)
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 Lecle	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 6)	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			38 720		5 575 955 €	144					6 316 001	

Total GENERAL 2012-2017	209 660		18 828 290	90				26 304 600	
dont apport								5 320 370	
dont acquisitions par l'EPA								20 984 231	

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
32	16 rue de Terres de Bordes	Bordeaux	315	10/06/2010	170 715	542	X					Lot de copropriété (entrepôt) (vacant)
11	44 quai de Paludate	Bordeaux	81	17/02/2009	203 454	2 512	X					Local commercial (boucherie)
21	96 rue des Terres de Bordes	Bordeaux	162	18/11/2008	213 522	1 318	X					Pas de vente à l'EPA
Total			603		751 551	1 246						