



PROTOCOLE FONCIER

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN LES AUBIERS - LE LAC à BORDEAUX

Entre les soussignés

- Bordeaux Métropole, dont le siège social est situé Esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux Cedex, représentée par Christine BOST, Vice-Présidente à l'aménagement urbain et naturel et au foncier opérationnel, dûment habilitée aux fins des présentes,
Ci-après dénommée "Bordeaux Métropole"

- La Ville de Bordeaux, dont le siège est situé place Rohan 33000 BORDEAUX, représentée par Delphine JAMET, Adjointe au Maire chargée de...l'administration générale, de l'évaluation des politiques publiques et de la stratégie de la donnée, dûment habilitée aux fins des présentes,
Ci-après dénommée "La Ville de Bordeaux"

- Aquitanis, dont le siège est situé 1, avenue André Reinson CS 30 239, 33028 Bordeaux Cedex, représenté par Jean-Luc GORCE, Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,
Ci-après dénommée « Aquitanis »

- Domofrance, dont le siège est situé 110 avenue de la Jallère 33300 BORDEAUX, représenté par Francis STEPHAN, Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,
Ci-après dénommée « Domofrance »

PREAMBULE

Le quartier des Aubiers – Le Lac est inclus dans le secteur de Bordeaux Maritime, au nord de la commune de Bordeaux en rive gauche de la Garonne et à l'interface de nombreux projets d'aménagement dans ce secteur (Le Tasta, Ginko, les Bassins à flots, Ravezie). Il compte 3800 habitants et 1300 logements exclusivement en collectif et locatif social. Quartier le plus pauvre de l'agglomération bordelaise, il est, à ce titre, classé en quartier prioritaire de la politique de la ville et reconnu d'intérêt régional par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Si le secteur possède certains atouts : sa proximité avec les berges du Lac et les bassins à flots, sa desserte par le tramway, une sensation « verte » avec sa prairie et ses jardins familiaux, ses logements de bonne qualité, ses nombreux équipements, ses commerces, son tissu associatif ..., il connaît de nombreux dysfonctionnements :

- Un quartier enclavé par son système de voirie en « cul-de-sac » et l'absence de liaison vers le sud avec le reste de la ville malgré une bonne desserte en transport en commun (tramway, bus) ;
- Un paysage marqué par les volumes verticaux des grands ensembles comprenant exclusivement de l'habitat collectif locatif et social. Au total, il s'agit de 1347 logements répartis dans des bâtiments allant jusqu'au R+18, construits en 1966 sur le modèle de l'urbanisme de dalle. Leur état est de manière générale assez dégradé et leur réhabilitation est inégale ;
- Un parc de logement peu attractif marqué par un ensemble d'indicateurs socio-économiques dégradés (population dépendante des aides sociales, taux de chômage élevé) ;
- L'obsolescence des équipements publics, par ailleurs nombreux sur le quartier, et leur manque de visibilité ;
- Une offre commerciale limitée et peu attractive ;
- La faible qualité des espaces publics, le manque de hiérarchisation des voiries et la confusion dans le statut des espaces.

Le Projet de Renouvellement Urbain des Aubiers – Le Lac est inscrit dans la convention de renouvellement urbain signée avec l'ANRU et ses partenaires le 29 avril 2020. Il vise à modifier profondément l'image du quartier et à améliorer son attractivité.

Le projet s'organise autour de six composantes principales :

- **Désenclaver et intégrer le quartier dans les projets urbains environnants** (Ginko, Bassins à flots, etc.), par la création de nouveaux axes viaires, la réalisation d'espaces publics favorisant les circulations douces et la reconfiguration du stationnement,
- **Augmenter l'attractivité du quartier par ses équipements**, notamment par la reconstruction du groupe scolaire Jean Monnet ou l'implantation de l'école de cirque de Bordeaux,
- **Améliorer l'habitat existant et diversifier l'offre de logements**, par la réhabilitation des logements existants et la construction de nouveaux logements dans le quartier,
- **Conforter et développer les activités économiques**, en développant les services sur l'avenue Laroque, en valorisant l'économie sociale et solidaire et en donnant une vraie assise des immeubles sur l'espace public par la création d'activités en rez-de-chaussée,
- **Aménager le quartier dans un esprit de nature**, par la mise en valeur et l'extension des espaces verts publics existants (prairie, coulée verte, mails arborés),
- **Développer un projet selon les différentes échéances**, en donnant une prospective de long terme tout en programmant des actions à court terme.

Le plan guide a mis en avant la nécessité d'une réorganisation foncière pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain des aubiers – Le Lac. Il a permis d'identifier et de quantifier les fonciers mutables ; l'objectif étant qu'une propriété foncière corresponde bien à sa destination et à son usage pour en faciliter son appropriation et sa gestion.

I. MUTATIONS FONCIERES

1. Cadre juridique de l'intervention foncière des collectivités territoriales :

Le cadre d'intervention foncière entre les communes et Bordeaux Métropole est défini par la délibération communautaire relative à la politique foncière de Bordeaux Métropole et ses orientations stratégiques fixant les modalités d'acquisition et de cession (2007/0440 du 22 juin 2007).

2. Evaluation des fonciers mutables entre collectivités territoriales :

A titre purement indicatif, la répartition serait la suivante pour chacun des partenaires, étant précisé que les superficies foncières mutables seront définies par des documents d'arpentage (DMPC) lors de l'établissement de chaque acte ou promesse de vente ou d'acquisition.

2.1 Cessions VILLE DE BORDEAUX / BORDEAUX METROPOLE

- Cession par la Ville de Bordeaux à Bordeaux Métropole d'une superficie globale de 17 484 m².

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m ² terrain	Méthode d'évaluation
Requalification du mail Laroque Sud	TB 93p 41p 64p 65p	3945	Domaine public	Aménagement du mail Laroque sud	0€	Transfert de charges
Rue des Genets	TC 232	325	Domaine public	Requalification de la rue des Genets	0€	Transfert de charges
Place Ginette Neveu	TB 76 77p 41p 43p	6364	Domaine public	Aménagement de la place Ginette Neveu	0€	Transfert de charges
Cours des Aubiers	TB 80p	2873	Domaine public	Raccordement du cours des Aubiers	0€	Transfert de charges

Mail Actif	TB 80p	3473	Domaine public	Réalisation du mail actif	0€	Transfert de charges
Parking Roganeau	TB 78	504	Domaine public	Aménagement du parking rue Roganeau	0€	Transfert de charges

- Cession par Bordeaux Métropole à la Ville de Bordeaux d'une superficie globale de 7846 m²

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m ² terrain	Méthode d'évaluation
Prairie Lauzun	TC 223p 224p	2640	Domaine public	Réalisation d'un jardin public	0€	Transfert de charges
Site ancien GS Jean Monnet	TB 46	4850	Domaine public	Aménagement de jardins familiaux	0€	Transfert de charges
Rue des Genets	TC 223p 224p	356	Domaine public	Réalisation d'un jardin public	0€	Transfert de charges

Les mutations foncières sont opérées sans déclassement préalable en vertu des dispositions de l'article L.3112.1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques :

Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 (Article L1 : Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics.), qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public.

3. Evaluation des fonciers mutables entre acteurs publics et privés

Les emprises à céder relevant de la domanialité publique feront l'objet des procédures de désaffectation et déclassement préalablement à leur cession. A titre purement indicatif, la répartition serait la suivante pour chacun des partenaires, étant précisé que les superficies foncières mutables seront définies par des documents d'arpentage (DMPC).

3.1 Cessions BORDEAUX METROPOLE / DOMOFRANCE

- Cession par Bordeaux Métropole à Domofrance d'une superficie globale de 6186 m²

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m ²	Méthode d'évaluation
Résidentialisation parking du Lac	TC224p	1963	Domaine public	Résidentialisation et stationnement	50€ après abattement	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%
Résidentialisation Résidence du Lac	TC224p	4190	Domaine public	Aménagement des pieds d'immeuble avenue Laroque	50 € après abattement	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%
Restructuration du socle actif des Aubiers	TB29p 62p	29	Domaine public	Réhabilitation des commerces	110 €	Estimation en fonction de la destination du projet – vocation économique
Résidentialisation des Aubiers	TB 29p 62p	4	Domaine public	Résidentialisation (réaménagement des halls)	50€ après abattement	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%

- Cession par Domofrance à Bordeaux Métropole d'une superficie globale de 2721 m²

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m ²	Méthode d'évaluation
Aménagement du mail du Lac (sous passerelle)	TC39p	241	Domaine privé du bailleur	Espace public	50 € après abattement	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%
Aménagement de la place des Aubiers	TB 25p	1044	Domaine privé du bailleur	Place des Aubiers	50 € après abattement	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%
Cours des Aubiers	TB 25p	1436	Domaine privé du bailleur	Voie publique	0€	Transfert de charges

NB : Conditions de cession

Préalablement aux cessions sus-visées, il est convenu les éléments suivants :

- Concernant le foncier nécessaire à l'aménagement du mail du Lac, il sera cédé après démolition de l'escalier avec purge des fondations de l'escalier de 80 cm et en l'état des réseaux ;
- Concernant le foncier nécessaire à l'aménagement de la future place des Aubiers, une remise au propre du terrain sera réalisée par Domofrance : enlèvement des fondations sur une épaisseur de 80 cm et mise en place d'une grave ;
- Concernant le cours des Aubiers, celui-ci sera cédé en l'état actuel des voiries et réseaux.

3.2 Cessions VILLE DE BORDEAUX / DOMOFRANCE

- Cession par Ville de Bordeaux à Domofrance d'une superficie globale de 58 m²

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m ²	Méthode d'évaluation
Résidentialisation des Aubiers et restructuration du socle actif	TB 27p	58	Domaine public	Résidentialisation (réaménagement des halls) et MDSI	50 €	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%

3.3 Cessions AQUITANIS / BORDEAUX METROPOLE

- Cession par Aquitanis à Bordeaux Métropole d'une superficie globale de 1518m²

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m ²	Méthode d'évaluation
Aménagement de la place des Aubiers	TB 89p	1518	Domaine privé du bailleur	Place des Aubiers	50 € après abattement	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%

NB : Conditions de cession

Préalablement aux cessions sus-visées, il est convenu que le foncier sera cédé en l'état actuel des réseaux et du bâti existant.

3.4 Cessions AQUITANIS / VILLE DE BORDEAUX

- Cession par Aquitanis à Ville de Bordeaux d'une superficie globale de 874m²

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m ²	Méthode d'évaluation
Centre d'animation du Lac	TB 89p	874	Domaine privé du bailleur	Construction du centre d'animation du Lac	100 €	Estimation en fonction de la destination – Equipement public en superstructure

NB : Conditions de cession

Préalablement aux cessions sus-visées, il est convenu que le foncier sera cédé en l'état actuel des réseaux et du bâti existant.

II. PROPRIETE – JOUISSANCE – PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE

La propriété sera effective à compter du jour de la signature des actes authentiques constatant le transfert des fonciers concernés.

Toutefois, en fonction du phasage de l'opération de renouvellement urbain et des impératifs de calendrier, les acteurs pourront réciproquement s'accorder des prises de possession anticipée des terrains considérés sous la responsabilité exclusive du bénéficiaire de la prise de possession.

Dans ce cas, toute demande de prise de possession anticipée sera formulée par le Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception en y joignant un plan de localisation de l'emprise concernée, le propriétaire s'engageant à y répondre dans un délai de 15 jours.

Cas particulier du foncier nécessaire à la construction du nouveau centre d'animation : compte-tenu de la particularité du chantier à venir (travaux en site occupé) et des besoins de division en volumes, il est nécessaire que le transfert de propriété ait lieu avant le démarrage des travaux.

III. VALEUR VENALE DES BIENS MUTABLES

Les valeurs foncières des biens mutables figurant au paragraphe ci-dessus ont été déterminées d'un commun accord entre les parties aux présentes, à l'issue d'une concertation avec le service de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE/Domaine).

Les prix de vente seront fixés conformément à ces valeurs sous réserve de la validation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE/Domaine) qui sera sollicitée pour une estimation au fur et à mesure de l'avancée des travaux et de la libération des emprises.

IV. CONDITIONS GENERALES

Les mutations, si elles se réalisent, sont consenties aux conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter, pendant toute la durée des présentes et jusqu'à leur réitération par acte authentique, à savoir :

- à s'interdire de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les emprises foncières, objet des présentes, à ne consentir aucun bail ou autorisation d'occupation précaire, à l'exception des mises à disposition qui pourront être convenues entre les parties en vue de l'implantation des installations de chantier nécessaire sur le site, comme aussi à n'apporter aux dits terrains aucune modification susceptible d'en changer la nature ou de les déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès des co-contractants. Chaque partie régularisera par une convention ces mises à disposition exceptionnelles ci-dessus précitées ;

- à prendre les terrains dans l'état où ils se trouvent, sous réserve de leur état de pollution (voir Chapitre « Conditions particulières et Obligations ») ;

- à profiter des servitudes actives et à supporter celles passives, s'il en existe ;

- à acquitter les contributions et autres charges de toute nature auxquelles les biens mutables sont ou pourraient être assujettis, à compter de la date d'entrée en jouissance desdits biens.

En cas de projet de revente d'un bien, objet du présent protocole, il sera nécessaire d'obtenir préalablement l'accord express du propriétaire d'origine.

V. CONDITIONS PARTICULIERES ET OBLIGATIONS

La prise en charge de l'ensemble des certificats environnementaux réglementaires (diagnostics techniques et base de données environnementales) ainsi que l'établissement des documents d'arpentage et de bornage réglementaires incomberont à chaque cocontractant pour les biens lui appartenant. Les documents de division en volume qui pourraient s'avérer nécessaires seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Bordeaux Métropole et les signataires du protocole s'engagent à intégrer l'impact de la pollution éventuelle des sols lors de ces transactions en fonction de l'usage futur des sols.

Toutefois en cas de situation exceptionnelle, lorsque le coût de dépollution est supérieur à la valeur vénale du bien telle qu'estimée par la DIE, un accord entre vendeur et acquéreur sera recherché pour la prise en charge de la fraction du coût de dépollution supérieure au prix de vente.

Une expertise systématique et l'évaluation du coût financier de la gestion et/ou du traitement de la pollution des sols seront requis lors des négociations portant sur des fonciers valorisables (constructibles).

VI. FRAIS

Les honoraires, émoluments, débours des actes authentiques réalisant les transactions foncières à venir qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par l'acquéreur.

Tous les autres frais de cet acte, comprenant les droits d'enregistrement, la taxe à la valeur ajoutée ou toutes autres taxes, seront supportés par l'acquéreur, étant ici précisé que Bordeaux Métropole bénéficie des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts.

VII. REITERATION PAR ACTES AUTHENTIQUES

Les actes authentiques réitérant les mutations foncières visées par le présent protocole seront régularisés au plus tard dans les DIX MOIS à compter de la date de levée d'option.

VIII. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif sus désigné en en-tête des présentes.

Fait en 10 exemplaires dont DEUX pour l'enregistrement.

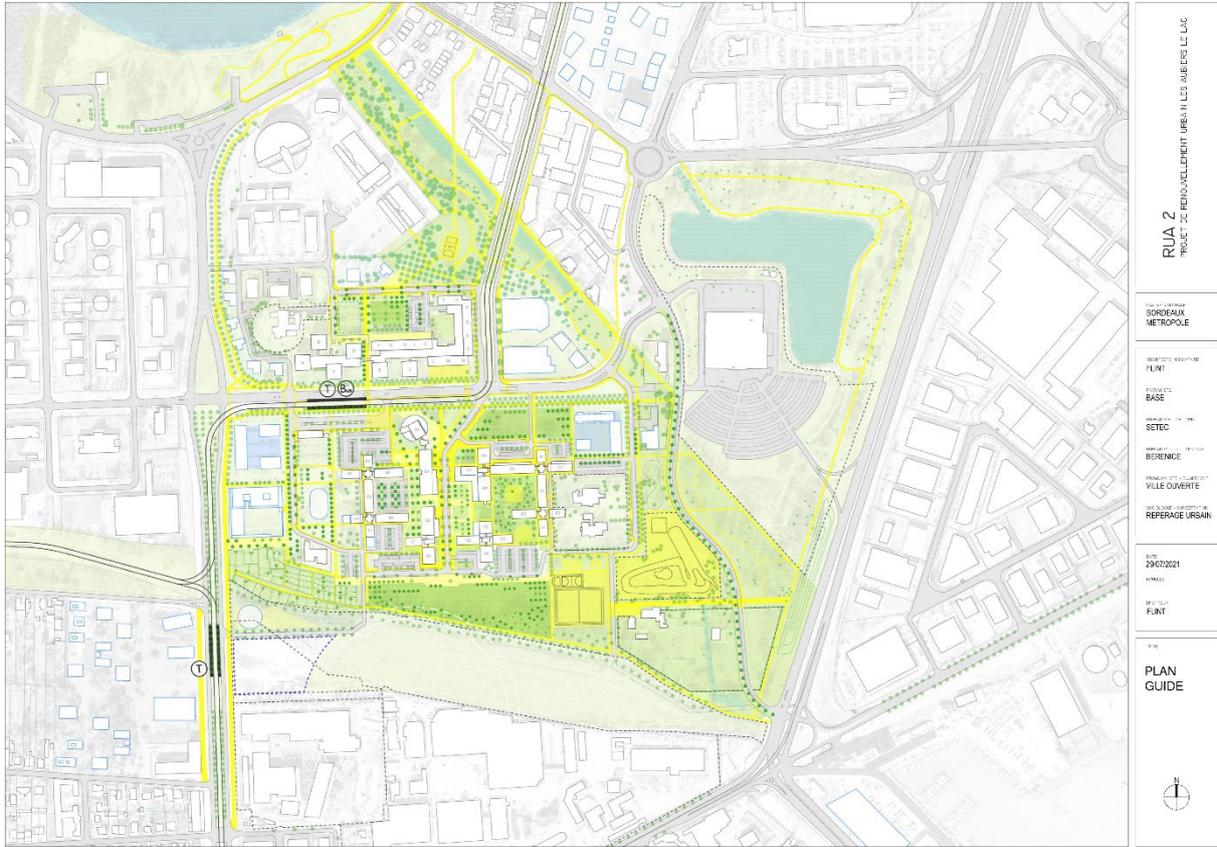
A Bordeaux, le.....

BORDEAUX METROPOLE	VILLE DE BORDEAUX
AQUITANIS	DOMOFRANCE

document de travail

ANNEXES

1. Plan guide



2. Mise en œuvre du protocole à Bordeaux Métropole

> Montage et élaboration du protocole :

Chefs de projet Renouvellement urbain (Direction de l'Habitat) avec l'appui de la Direction du foncier et le pôle territorial de Bordeaux, sur la base des plans guide des PRU ;

> Procédure de désaffectation et de déclassement :

Direction affectataire du terrain d'assiette (exemple : direction de la culture dans le cas des bibliothèques), éventuellement les organismes de logement social si affectataires de Domaine public ;

> Procédure d'acquisition des terrains d'assiette nécessaires à la réalisation d'espaces publics de compétence métropolitaine

Service foncier du pôle territorial de Bordeaux

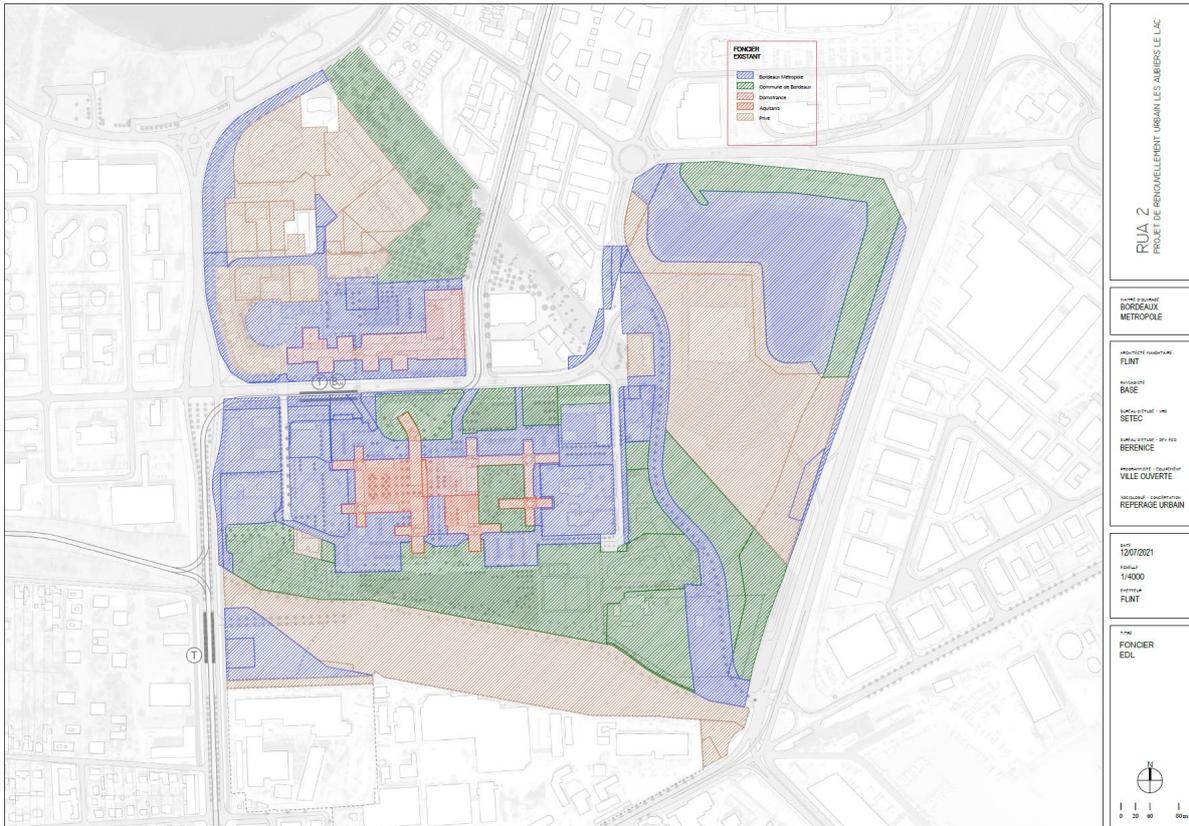
> Procédure de cession et d'acquisition des terrains nécessaires au projet (en dehors des projets d'espaces publics de compétence métropolitaine) pour le compte de Bordeaux Métropole

Direction du Foncier

> Procédure de cession/acquisition pour le compte de la ville de Bordeaux

Direction du foncier.

3. Domanialités foncières actuelle



4. Domanialités foncières à terme

