



## **PROTOCOLE FONCIER**

### **PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN FLOIRAC DRAVEMONT**

Entre les soussignés

- Bordeaux Métropole, dont le siège social est situé Esplanade Charles de Gaulle 33045 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 Floirac, dont le siège est situé 6 Avenue Pasteur 33270 Floirac, représentée par Jean-Jacques PUYOBRAU, Maire de Floirac, dûment habilitée aux fins des présentes,

*Ci-après dénommée "La Ville de Floirac"*

- Aquitanis, dont le siège est situé 1, avenue André Reinson CS 30 239, 33028 Bordeaux Cedex, représentée par Jean-Luc GORCE, Directeur Général, dûment habilitée aux fins des présentes,

*Ci-après dénommée « Aquitanis »*

## PREAMBULE

Le quartier de Floirac Dravemont compte 2460 habitants. Il est composé de 689 logements dont 93% de locatif social. On y retrouve de nombreux équipements publics comme la médiathèque, le centre social, une école de musique et de danse..., ainsi que des services et commerces dont le rayonnement dépasse le périmètre du quartier. Un pôle multimodal y est présent avec le terminus de la ligne A du tramway et les lignes de bus et de cars. Le quartier jouxte également la zone d'activité du Mondaults qui comporte 98 entreprises et représente environ 400 emplois ainsi que le parc de la Burthe, un espace paysager remarquable.

Le quartier présente néanmoins plusieurs dysfonctionnements. Le parc social est concentré dans de grands bâtiments en rupture avec le tissu pavillonnaire environnant, la mixité sociale est absente. La galerie commerciale située au centre du quartier, malgré plusieurs commerces très dynamiques, souffre d'une image dégradée et peu qualitative. Les équipements publics sont désuets et très peu visibles. Enfin, les espaces publics sont peu qualitatifs et laissent peu de place aux mobilités douces.

Par ailleurs, l'ANRU a classé le secteur de Dravemont en tant que site d'intérêt régional. Le projet de renouvellement urbain a été validé en comité d'engagement de l'ANRU le 15 novembre 2018 et est inscrit dans la convention de renouvellement urbain signée avec l'ANRU en avril 2020.

L'enjeu principal du PRU de Dravemont est de redynamiser ce quartier et d'en faire de nouveau une centralité urbaine.

Le projet s'articule autour de 5 grands axes :

- Démolition et reconstruction du centre commercial,
- Développement d'un programme de rénovation énergétique des bâtiments résidentiels et réhabilitation des logements ; développement de la mixité à travers une nouvelle offre résidentielle
- Création d'un équipement public majeur axé sur le soutien à la promotion des pratiques culturelles et artistiques
- Création d'un équipement scolaire de qualité
- Reprise des espaces publics favorisant les mobilités douces et la qualité urbaine.

Le plan guide a mis en valeur la nécessité d'une réorganisation foncière pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain de Dravemont. Il a permis d'identifier et de quantifier les fonciers mutables. En effet, l'objectif est qu'une propriété foncière corresponde bien à sa destination et à son usage et qu'ainsi, la gestion en soit facilitée.

## 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 FLOIRAC / BORDEAUX METROPOLE

- Cession par la Ville de Floirac à Bordeaux Métropole d'une superficie globale de 1656 m<sup>2</sup>.

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m <sup>2</sup>	Méthode d'évaluation
Accès et parvis groupe scolaire (Aménagement de la traversée Est-Ouest)	BM 34, 38, 39 et 40	1656 m <sup>2</sup>	Domaine privé	Espace public	0€	Transfert de charges

- Cession par Bordeaux Métropole à la Ville de Floirac d'une superficie globale de 2629m<sup>2</sup>

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m <sup>2</sup>	Méthode d'évaluation
Emprise équipement majeur	BM 18	2 515 m <sup>2</sup>	Domaine privé	Equipement public	100€	Equipement public en superstructure
Parc du Rectorat	BM 33	114 m <sup>2</sup>	Domaine public	Domaine public	0€	Transfert de charges

A ce jour, Bordeaux Métropole n'est pas propriétaire de la totalité de la parcelle BM18 qui appartient à une copropriété privée. Les lots sont en cours d'acquisition par Bordeaux Métropole. A défaut d'acquisitions amiables, ce projet nécessite de recourir à l'expropriation. Une procédure de déclaration d'utilité publique est menée par Bordeaux Métropole en application des articles L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. La Déclaration d'Utilité Publique a été obtenue en juin 2023 et l'arrêté de cessibilité en octobre 2023, ce qui permettra à terme de maîtriser l'ensemble de la parcelle. L'ensemble de ces acquisitions par Bordeaux Métropole ne rentrent pas dans le champ du présent protocole foncier.

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, ou privés 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 / AQUITANIS

- Cession par Bordeaux Métropole à Aquitanis d'une superficie globale de 214 m<sup>2</sup>

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m <sup>2</sup>	Méthode d'évaluation
Rue Voltaire Résidentialisation Jules Verne	BM 26 BM 30	214 m <sup>2</sup>	Parking et espace vert publics	Résidentialisation	50€ après abattement	Terrain à bâtir encombré avec abattement de 40%

- Cession par Aquitanis à Bordeaux Métropole d'une superficie globale de 8720 m<sup>2</sup>

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m <sup>2</sup>	Méthode d'évaluation
Rue Corneille Aménagement de la rue Corneille Sud	BM 6, 8, 12 et 13	2213 m <sup>2</sup>	Voirie privée à usage public	Voirie – Intégration d'une voirie privée dans le domaine public	0€	Transfert de charges
Rue Blaise Pascal – Aménagement de la rue Blaise Pascal et Dubedout	BM 5 et 6	2466 m <sup>2</sup>	Voirie privée à usage public	Voirie – Intégration d'une voirie privée dans le domaine public	0€	Transfert de charges
Rue Charles Péguy – Aménagement de la traversée Est-Ouest Rue Voltaire Rue Jules Verne	BM 31	1901 m <sup>2</sup>	Voirie privée à usage public	Voirie – Intégration d'une voirie privée dans le domaine public	0€	Transfert de charges

Rue Colette Aménagement de la voirie Rue Jules Verne Avenue Dubedout	BM 25	1468 m <sup>2</sup>	Voirie privée à usage public	Voirie – Intégration d'une voirie privée dans le domaine public	0€	Transfert de charges
Avenue Dubedout – Aménagement de l'avenue	BM 25	284 m <sup>2</sup>	Voirie privée à usage public	Voirie Intégration d'une voirie privée dans le domaine public	0€	Transfert de charges
Rue Colette Foncier des garages	BM 25	388 m <sup>2</sup>	Domaine privé	Voirie publique	Non fixée (hors protocole)	Selon évaluation DIE

- Cession des parcelles BM 12 et 278, propriété pour partie de BM (524m<sup>2</sup>) et d'Aquitanis (400m<sup>2</sup>) en attente de l'actualisation du plan-guide et de la définition du futur acquéreur, d'une superficie globale de 924 m<sup>2</sup>

Opérations	Parcelles affectées	Surfaces cédées approximatives	Consistance actuelle du foncier	Destination	Valeur foncière au m <sup>2</sup>	Méthode d'évaluation
Emprise libérée par la démolition de la résidence Clos des Vergnes	BM 12 BM 278	924 m <sup>2</sup>	Domaine privé et espace vert public	A définir Un avenant viendra acter l'acquéreur de ces parcelles et sa destination future	/	/

### **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, excepté le foncier comprenant les garages rue Colette. Pour ce dernier, Aquitanis procédera à la démolition des garages avant prise de possession par Bordeaux Métropole. Le prix d'acquisition du terrain sera fixé selon l'estimation de la DIE préalable à la démolition, prenant ainsi en compte la valeur des baux actuels et donc la perte d'exploitation pour Aquitanis. Le coût de la démolition par Aquitanis n'étant pas encore connu, cette acquisition fera l'objet d'une négociation ultérieure entre Aquitanis et Bordeaux Métropole qui prendra en compte l'ensemble des paramètres spécifiques à ce terrain.

## **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.

### **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 nécessaires 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.

La charge de la dépollution revient au vendeur.

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 cout de dépollution supérieure au prix de vente.

Une expertise systématique et l'évaluation du cout 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.

## **IX. MODIFICATIONS ULTERIEURES DU PROTOCOLE**

Tout projet de modification éventuelle doit être approuvé par l'ensemble des membres signataires. La modification sera formalisée par un avenant au présent protocole, signé par Bordeaux Métropole, la Ville de Floirac et Aquitanis.

Fait en 6 exemplaires dont 2 pour l'enregistrement.

A Bordeaux, le.....

<b>BORDEAUX METROPOLE</b>	<b>VILLE DE FLOIRAC</b>
<b>AQUITANIS</b>	



## **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 du Pôle Territorial Rive Droite, sur la base des plans guide des PRU ;

> Procédure de désaffectation préalable au 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 ;

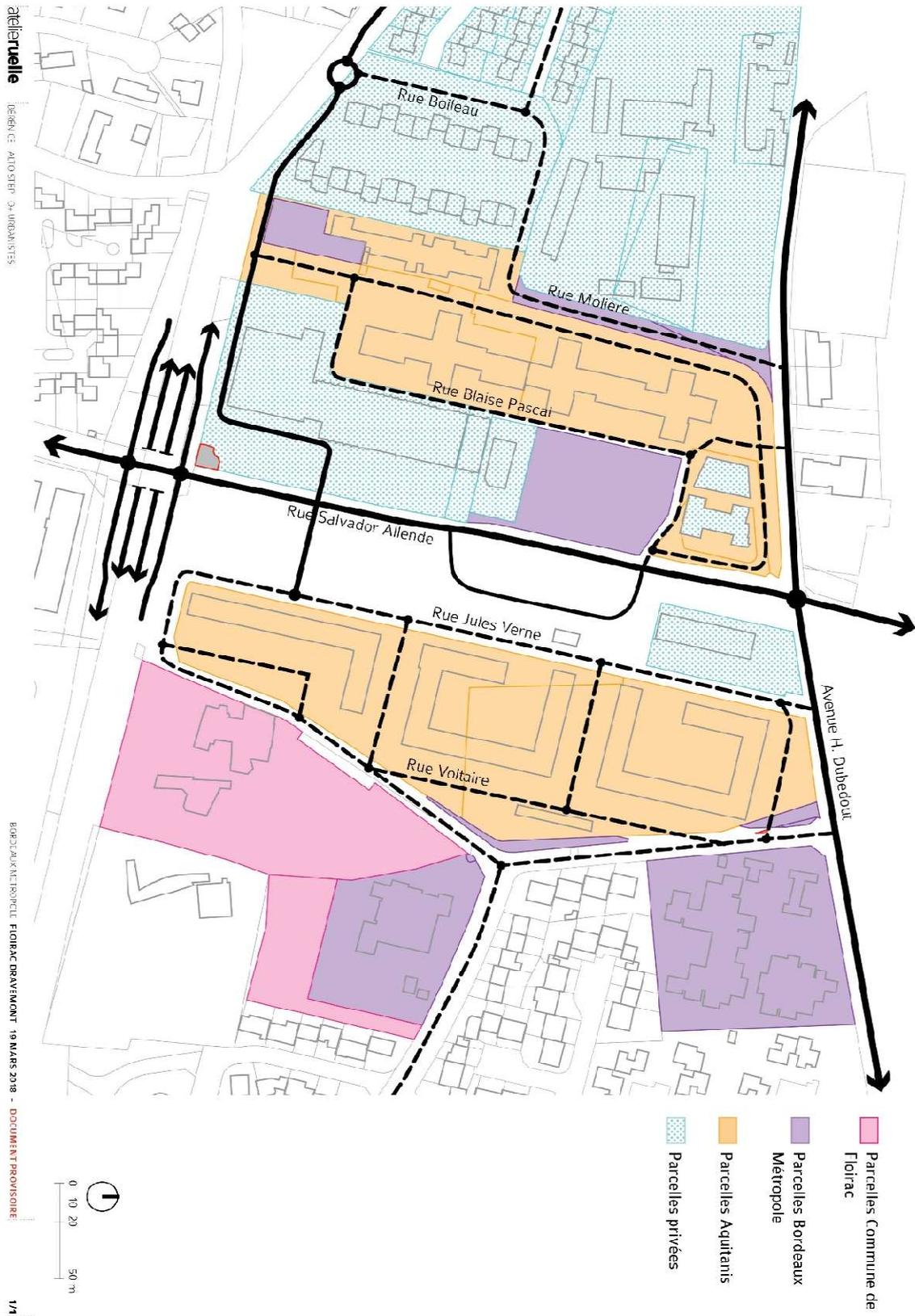
> Procédure de cession/acquisition dans son intégralité des terrains d'assiette nécessaires à la réalisation des projets de voirie et d'espaces publics :

Service foncier du Pôle Territorial Rive Droite (négociation, procédure de déclassement du domaine routier, signature de l'acte authentique) ;

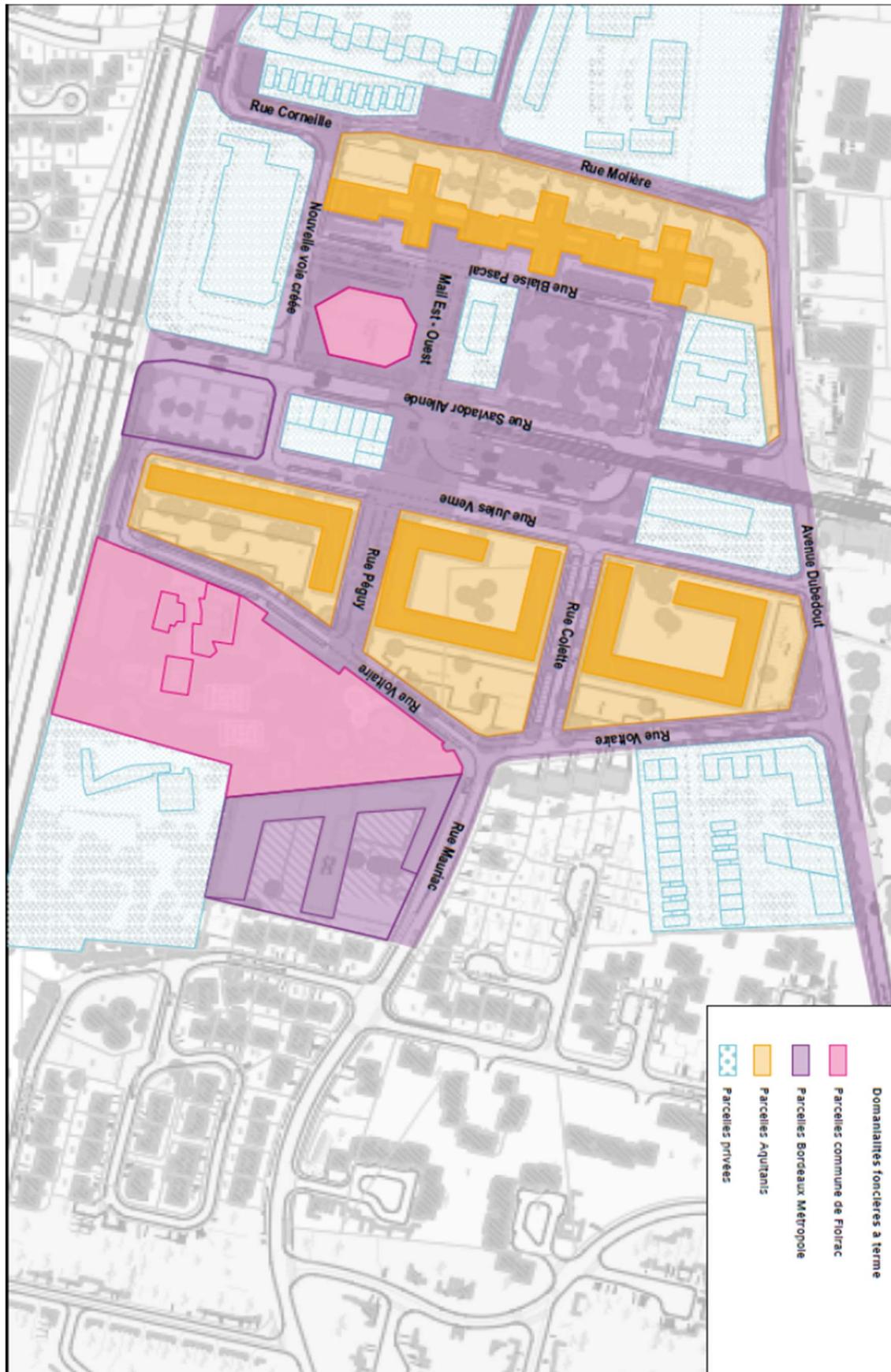
> Procédure de cession/acquisition dans son intégralité des terrains d'assiette nécessaires à la réalisation des projets hors espaces publics et voirie :

Direction du foncier.

### 3. Domanialités foncières actuelles



#### 4. Domanialités foncières à terme



## 5. Plan des échanges fonciers

**PLAN DES ECHANGES FONCIERS IDENTIFIES**  
(à valider par document d'arpentage)  
MARS. 2023

**atelieruelle**  
PRU DRAVEMONT  
FLORAC (33)

N  
(A3)  
ech 1:1500

