

bordeaux
EURATLANTIQUE
Un autre patrimoine commun



**Opération d'Intérêt National
Bordeaux Euratlantique**

Protocole de partenariat 2024 - 2040

Document en cours de signature

140, rue des Terres de Borde — CS 41717 — 33081 Bordeaux Cedex
tél. 05 57 14 44 82 / fax. 05 81 09 63 60 / epa@bordeaux-euratlantique.fr
Siret : 52174744400029 / APE : 4299Z / www.bordeaux-euratlantique.fr

ENTRE :

- L'État, représenté par Monsieur Etienne Guyot, Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine, Préfet de la Gironde, habilité par courrier du Ministre chargé du logement en date du 6 octobre 2023,
- Bordeaux Métropole, représentée par sa Présidente, Madame Christine BOST, habilitée par délibération du conseil métropolitain en date du 12 avril 2024,
- La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire, Monsieur Pierre Hurmic, habilité par délibération du conseil municipal en date du 9 avril 2024,
- La Ville de Bègles, représentée par son Maire, Monsieur Clément Rossignol Puech, habilité par délibération du conseil municipal en date du 26 mars 2024,
- La Ville de Floirac représentée par son Maire, monsieur Jean-Jacques Puyobrau, habilitée par délibération du conseil municipal en date du 4 mars 2024,
- La Région Nouvelle Aquitaine représentée par le président du conseil régional, Monsieur Alain Rousset, habilité par délibération du conseil régional en date du 11 mars 2024,
- Le Département de la Gironde, représenté par le Président du conseil départemental, Monsieur Jean-Luc Gleyze, habilité par délibération du conseil départemental en date du ... 2024,
- L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique, représenté par sa Directrice générale, Madame Valérie LASEK, nommée par arrêté de la ministre déléguée auprès de la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 15 juillet 2021, habilitée par délibération du Conseil d'administration en date du 8 mars 2024,

Table des matières

Table des matières.....	3
I. Historique	4
II. Objet du protocole	5
II.1. Les orientations stratégiques de l'Établissement	5
II.2. La programmation urbaine générale.....	7
III. Engagements réciproques	8
III.1. Aménagement et infrastructures de transports et de déplacements	8
III.2. Stratégie foncière	12
III.3. Equipements de proximité	14
III.4. Equipements structurants.....	16
III.5. Logements locatifs sociaux et POA Habitat du PLUi	16
IV. Engagements financiers	17
IV.1. Modalités de financement	17
IV.2. Clause de revoyure et bilan à terminaison.....	19
V. Modification du présent protocole.....	20

I. Historique

En 2009, dans la volonté d'équilibrer la métropole, d'engager un vaste mouvement d'investissements publics au bénéfice de quartiers longtemps restés en marge de l'hypercentre, de rompre avec un modèle de développement fondé sur l'artificialisation des sols, en saisissant l'opportunité offerte par l'ouverture de la LGV Sud Europe Atlantique jusqu'à Bordeaux, l'Opération d'Intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique a été créée à l'initiative des collectivités locales, avec l'appui de l'État, au service de leur territoire.

L'objectif assigné à l'OIN est d'apporter une réponse proportionnée aux défis rencontrés par le territoire métropolitain, en œuvrant activement à :

- **Lutter contre l'étalement urbain**, en limitant drastiquement la consommation foncière pour les besoins du développement, en privilégiant le recours au renouvellement urbain ;
- **Anticiper les effets du changement climatique**, par la création d'espaces de nature dans la ville dense, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la réduction des émissions des gaz à effet de serre générées par les activités humaines (habitat, travail, production, mobilités, construction, etc.) ;
- **Développer l'emploi et permettre un accès aisé pour les ménages à l'ensemble des aménités** nécessaires à la vie quotidienne et à l'épanouissement social, physique et culturel, par la réduction des distances entre domicile, travail, équipements et services de proximité et par le développement des services de mobilité ;
- **Faciliter l'intégration et le bien-vivre de toutes les catégories sociales dans le cœur de la ville**, par une politique volontariste de maîtrise du coût du logement, de mixité résidentielle à toutes les échelles, et de développement des espaces publics appropriables par tous.

Par décret n°2009-1359 du 5 novembre 2009, publié au Journal Officiel du 7 novembre 2009, l'opération d'aménagement Bordeaux Euratlantique a été inscrite parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R. 121-4-1 du code de l'urbanisme. Ce décret délimite le périmètre de l'OIN (Annexe 1).

L'Établissement public d'aménagement (EPA) de Bordeaux Euratlantique a ensuite été créé par décret n°2010-306 du 22 mars 2010, publié au Journal Officiel du 24 mars 2010, modifié par le décret n°2015-977 du 31 juillet 2015. Il est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris à l'intérieur du périmètre de l'OIN.

Bordeaux Euratlantique est ainsi l'une des plus vastes opérations d'aménagement de France avec une superficie de plus de 738 ha sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Elle vise à tirer parti d'importantes potentialités foncières issues de friches industrielles et de zones d'activités dégradées pour des quartiers en extension du centre de la métropole bordelaise.

Élaboré en 2015, le Plan Stratégique et Opérationnel (PSO) initial de l'Établissement avait établi une constructibilité de 2 500 000 m² sur la durée programmée de l'opération, soit 2010-2030. Il définissait les objectifs de l'EPA, sa stratégie ainsi que les moyens qui seraient mis en œuvre pour les atteindre (L321-18 Code de l'urbanisme abrogé) et couvrait la période 2016-2020.

En 2021, l'Établissement s'est engagé dans une démarche partagée de bilan, critique et constructif de la première décennie et de mise à jour de sa feuille de route pour engager la poursuite de l'opération sur la base d'un partenariat renouvelé.

C'est dans ce cadre que le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine, Préfet de Gironde, s'est vu confier par le Ministre délégué au logement, tutelle de l'EPA, un mandat de négociation en vue de la mise à jour de sa feuille de route par courrier du 6 octobre 2023 qui a permis aux membres du Conseil d'administration de valider par délibération en date du 29 novembre 2023 les orientations stratégiques et financières de l'Établissement, pour la période 2024-2040.

C'est sur ce fondement que l'EPA Bordeaux Euratlantique, l'État, Bordeaux Métropole, la ville de Bordeaux, la ville de Bègles, la ville de Floirac, la Région Nouvelle Aquitaine et le Département de la Gironde se sont rapprochés pour définir leurs objectifs et leurs engagements, notamment financiers, dans la mise en œuvre, sur la période 2024-2040, des projets urbains de l'OIN.

II. Objet du protocole

Le présent protocole constitue la base contractuelle des partenariats entre l'État, la Région Nouvelle Aquitaine, le département, Bordeaux Métropole, les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac ainsi que l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Il a pour objet de définir le cadre nécessaire à la poursuite de l'OIN et à l'intervention de l'EPA Bordeaux Euratlantique, en liaison avec les autres personnes publiques intervenant dans le domaine de l'aménagement.

Il fixe les orientations stratégiques que les signataires s'engagent à atteindre chacun dans leur domaine de compétences et fixe les engagements pris par chaque signataire, notamment sur le plan financier.

II.1. Les orientations stratégiques de l'Établissement

L'EPA et ses partenaires font le choix de concevoir le projet à l'échelle de la vie quotidienne de l'habitant, de l'actif et de l'usager afin que chacun puisse habiter cette portion de territoire et qu'il y fasse bon vivre. Cette échelle de vie quotidienne se traduit par la réalisation de quartiers urbains, denses, mixtes, désirables, où les services, équipements, espaces verts sont accessibles au piéton, à proximité de son domicile ou de son lieu de travail, et bien reliés aux transports en commun.

L'ambition portée par l'OIN vise ainsi à conjuguer services de proximité aux habitants et usagers (entreprises, salariés, voyageurs de la gare), localisation de l'emploi et du logement, et implantation de fonctions nécessaires au développement harmonieux de la métropole bordelaise, du département et de la région par la réalisation de quartiers à taille humaine concourant à la désirabilité et à la soutenabilité de la ville. L'action de l'EPA accompagne ainsi le développement de la métropole en contribuant à la fabrique d'une ville inclusive où chacun trouve les aménités nécessaires à son quotidien et à son épanouissement personnel.

1. Production de logements abordables et mixité urbaine

En matière d'habitat, l'OIN contribue de manière significative à l'effort de production de logements, en créant les conditions favorables à l'accueil de tous les publics (familles, étudiants, seniors, publics spécifiques...) et à l'emploi diversifié des actifs au cœur de la métropole afin de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols et réduire les déplacements contraints et leurs impacts économiques et écologiques. Les villes de Bordeaux, Bègles et Floirac participent ainsi à cette démarche en prenant leur part dans la production de logements sur la métropole, dont le besoin reste élevé : le programme local de l'habitat de Bordeaux Métropole fixe un objectif de production de 7500 logements par an, dont 3000 en locatif social, comme réponse aux besoins de la population résidente et des nouveaux habitants.

L'OIN vise ainsi la création d'au moins 25 000 logements neufs à horizon 2040 sur l'ensemble de ses territoires de projet. Elle porte par ailleurs une exigence forte en matière de mixité sociale et de diversité dans la répartition des logements, y compris sociaux. La part de logements locatifs sociaux tient compte de la situation des communes au regard de l'article 55 de la loi SRU avec un objectif de rattrapage pour les communes déficitaires ou carencées. La programmation résidentielle de l'OIN vise également le développement d'une offre de logements abordables permettant le développement de marchés de l'accession à la propriété et de la location cohérents avec les capacités budgétaires des ménages, tout en veillant au confort et à la qualité d'usage des logements. Enfin, cette programmation prend en considération le contexte dans lequel s'inscrit l'OIN et veille à l'équilibre entre territoires de projet en matière de mixité urbaine et sociale, en tenant compte des quartiers environnants. Plus globalement, cette offre de logement abordable doit contribuer à une réelle alternative à la fuite périphérique des ménages et l'étalement urbain.

2. Transition écologique et énergétique

L'OIN doit constituer un accélérateur de la transition écologique en capitalisant sur les expériences et les succès rencontrés depuis 2010. L'EPA se fixe dès lors des objectifs élevés et des moyens soutenus en matière de qualité des projets, notamment de performance énergétique, environnementale et d'innovation, et à toutes les échelles (OIN, quartier, bâtiment). L'EPA fournit un effort conséquent de désartificialisation et de désimperméabilisation des sols qu'il aménage. Il œuvre à la décarbonation de l'acte d'aménager et réalise des quartiers résilients face au changement climatique et aux événements climatiques extrêmes (canicules,

orages, inondations par la Garonne). À l'échelle de l'OIN, l'établissement mène des actions ambitieuses en matière de gestion de la ressource en eau, et de végétalisation pour favoriser des îlots de fraîcheur et préserver la biodiversité, de soutien aux filières locales d'écoconstruction et de promotion des mobilités actives et des transports en commun. Les formes urbaines proposées dans les secteurs aménagés rendent possibles ces orientations en créant des quartiers denses, mixtes, apaisés, riches en aménités, avec de larges espaces publics plantés et des transports en commun performants.

Les projets de l'EPA tiennent la trajectoire de décarbonation du bâtiment au regard de la réglementation environnementale (RE2020). En respectant l'équilibre économique des opérations et de l'OIN en général tel qu'il a été défini, l'EPA cherchera à pousser ces exigences au-delà du seuil réglementaire pour atteindre des cibles plus performantes en matière d'empreinte et d'impact écologique des projets. C'est un enjeu pour réduire les émissions de gaz à effet de serre mais également pour réduire la consommation énergétique des bâtiments et des ménages. Dans tous les cas, la place de la nature en ville et la qualité des espaces publics font l'objet d'une attention particulière pour accompagner la densité plus forte sur ces secteurs, compte tenu de leur caractère central.

3. Conception d'une ville créatrice et inclusive

L'attractivité de l'OIN et le bien-être de ses habitants et usagers reposent sur la qualité du cadre de vie et un haut niveau de service. L'équilibre programmatique entre logements, activités, équipements, services et commerces permet une mixité fonctionnelle favorable au bien-vivre des quartiers. Le choix de la typologie des commerces permet en priorité l'activation des pieds d'immeuble au bénéfice de l'animation des espaces publics. L'EPA travaille avec les collectivités pour anticiper la gestion des quartiers aménagés et favoriser leur mise en vie.

Il est fixé un objectif de 30 000 emplois localisés sur l'OIN à horizon 2040. Les typologies d'entreprises et de services créés permettent de recourir à des emplois de qualification variée y compris peu qualifiés, permettant une adéquation entre mixité sociale des habitants et emplois et offrant la possibilité de limiter les besoins de déplacement liés au travail. Les formes urbaines et la programmation sont pensées de manière à garantir la transition écologique, l'aménagement d'une ville sobre, résiliente, productive, inclusive, qui réponde aux aspirations de ses résidents.

L'EPA cible avec ses partenaires les filières économiques que l'OIN en général et chaque opération en particulier ont vocation à soutenir. La typologie de l'offre immobilière permet d'accueillir des entreprises et des activités variées avec une offre qualitative et inclusive en faveur de la mixité sociale. Cette offre prend en compte les nouveaux modes de travail (télétravail, tiers-lieux...), les attentes et demandes émergentes (mutualisation de services, circuit court, service de proximité), la transformation sociétale des projets (urbanisme transitoire ou participatif, flexibilité de l'aménagement, mutabilité des constructions, installation d'acteurs de l'économie sociale et solidaire) ou le positionnement des locaux d'activité de service au plus près des logements lorsqu'ils sont compatibles à une forme urbaine mixte.

4. La soutenabilité économique de l'OIN pour les finances publiques

La maquette financière de la nouvelle feuille de route de l'établissement repose sur la prolongation de l'OIN à fin 2040, nécessitant une contribution publique complémentaire de 150 M€ selon une clé de répartition des déficits à fin d'affaires identique au précédent protocole (35% Etat, 35% Bordeaux Métropole, 20% Ville de Bordeaux, 7% Ville de Bègles et 3% Ville de Floirac).

En outre, un principe de responsabilité financière s'applique de sorte que les demandes de modifications ultérieures de la programmation ou des opérations qui impacteraient l'équilibre à fin d'affaires devraient être prises en charge par le partenaire qui en ferait la demande.

L'exécution du protocole financier doit garantir une trésorerie mensuelle supérieure à 3 mois de dépenses moyens (hors dépenses de personnel).

Le protocole prend en compte des financements complémentaires à hauteur de 17 M€ susceptibles d'être apportés solidairement par l'Union Européenne, l'Etat et ses opérateurs au travers des différents fonds existants [Fonds Vert, France 2030, subventions de l'Agence de l'eau, Fonds Barnier, DSIL] ou les collectivités selon les règlements d'intervention et conditions d'éligibilité respectives.

II.2. La programmation urbaine générale

La raison d'être de l'OIN Bordeaux Euratlantique est d'aménager des quartiers de centre urbain, répondant ainsi aux besoins du territoire métropolitain, en matière d'habitat (logements abordables, mixité sociale, diversité typologique...) comme d'activité économique, et constituant par là une alternative crédible à l'étalement urbain. Chacun des territoires de projet porte ces ambitions, qui se déclinent selon les particularités des lieux et la maturité des opérations, devant permettre la production des 25 000 logements attendus à l'échelle de l'OIN.

1. ZAC – Bordeaux Saint-Jean Belcier

La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, premier projet urbain de l'OIN lancé en 2013, est très largement engagée. Sa finalisation, aux alentours de 2032, permet la réalisation d'espaces publics majeurs comme la requalification des berges de Garonne ou la réalisation de parcs – Descas, Armagnac Sud, Amédée Sud, deuxième phase du jardin d'Ars - offrant à terme 12 m² d'espaces verts par habitant accueilli.

Elle contribue également de manière significative à la production des logements (plus de 9 000 à terme) et notamment de logements sociaux qui manquent à la ville de Bordeaux pour respecter la loi SRU : la livraison de plus de 2 000 logements locatifs sociaux est attendue à compter de 2024 en augmentant leur part dans les secteurs qui s'y prêtent.

Les secteurs Amédée Saint Germain sud et nord seront ainsi démonstrateurs d'une place plus grande apportée à la nature en ville, de constructions respectant le label bâtiment frugal bordelais, d'un grand soin apporté à la transition avec les quartiers voisins existants.

Territoire le mieux connecté en transports en commun de la région, il constitue un site privilégié d'accueil d'emplois tertiaires. Raccordée à un réseau de chaleur urbain et développant le premier quartier en construction bois de la métropole, cette ZAC est une expérimentation concrète de la transition écologique dont les enseignements pourront être tirés au profit de l'ensemble des autres projets de l'OIN. La modernisation du Marché d'Intérêt National de Brienne constitue enfin un projet emblématique de la présence d'activité en centre urbain.

2. ZAC – Garonne Eiffel

La poursuite de la ZAC Garonne Eiffel, à cheval sur les villes de Floirac et de Bordeaux, vise à réaliser des quartiers résidentiels au sein de la rive nature de la Garonne. Elle tire profit de la réalisation d'un parc de dimension métropolitaine, le parc Eiffel, inséré dans une trame nature importante qui génère plus de 17 m² d'espaces verts par habitant accueilli. Outre les parcs, l'équipement de la ZAC ainsi que les ouvrages réalisés par la métropole en lien avec la dynamique du projet profitent à l'ensemble de la plaine rive droite: protection contre les inondations de la Garonne, désenclavement par la réalisation des trémies Benauges et Trégey et le passage du bus express « pont à pont », nouveau collège, groupes scolaires, nouvelles polarités de commerces de proximité et équipements sportifs. Le projet prévoit la construction de plus de 11 000 logements à terme. La livraison d'environ 3 000 logements sociaux est notamment attendue à partir de 2024. Une offre significative en matière de locaux artisanaux ou encore dédiée à l'économie sociale et solidaire sera structurée. Le schéma des équipements sera mis à jour et le plan guide adapté pour privilégier des formes urbaines attractives qui permettent de privilégier le déjà là, des sols en pleine terre et des espaces de respiration.

3. ZAC – Bègles Garonne

La future ZAC Bègles Garonne souhaite placer l'environnement au cœur de la démarche de projet pour tenir compte de l'existant tout en intégrant les impacts du dérèglement climatique dans les formes urbaines retenues pour réduire la vulnérabilité du territoire aux risques tout en reconnectant la ville à son fleuve. La hauteur sera maîtrisée et la densité inférieure de l'ordre de 15 à 20% à celle des premières ZAC de l'OIN, ménageant des transitions soignées avec le tissu existant. Le quartier Sembat accueillera une végétalisation accrue dans la perspective d'îlots de fraîcheur tandis que l'espace vert situé au sud de l'opération est destiné à devenir un espace de nature majeur connecté à la Garonne. La programmation et le financement de la reconversion de l'estacade feront l'objet d'une attention spécifique de Bordeaux Métropole.

Par sa situation et sa morphologie urbaine actuelle, le périmètre de Bègles Garonne peut prendre sa juste part dans la réponse aux besoins de logements permettant de retenir l'hypothèse de travail de 5 000 logements (1/3 de logements sociaux), sous réserve des études urbaines restant à mener. Le projet confortera la vocation économique du secteur en dédiant de l'ordre de 140 000 m² de surface de plancher aux locaux d'activité productive, offre immobilière pour les TPE/PME/PMI et artisans, locaux associatifs, sportifs ou culturels afin d'animer les quartiers et d'améliorer la qualité de vie (circuits courts, réparation/maintenance, artisanat, petite production, économie sociale et solidaire, logistique urbaine) et dans un immobilier renouvelé, plus compact et optimisé. Un objectif de production de surfaces dédiées aux entreprises et acteurs de l'ESS sera défini.

4. Floirac Sud

Le territoire de projet de Floirac Sud fait l'objet d'une intention politique d'aménager un quartier consacré prioritairement à l'économie productive. Pour conforter l'ambition de haute qualité urbaine pour ce secteur stratégique du cœur de métropole, une mixité programmatique, comprenant majoritairement de l'activité économique avec un minimum de 40% de surface dédiée à du logement qui sera notamment qualifié en cohérence avec les secteurs d'activités accueillis, sera recherchée et des équipements substantiels seront réalisés (quai, desserte, parcs, protection contre les inondations, équipements publics...). Les études pré-opérationnelles qui seront engagées en 2027 permettront de définir le projet urbain susceptible d'être mis en œuvre à partir de 2032, son périmètre et sa programmation. Bordeaux Métropole, l'Etat et l'EPA concentreront leurs efforts pour qu'un équipement structurant puisse jouer pleinement son rôle d'attracteur métropolitain destiné à révéler le potentiel de ce secteur de l'OIN.

5. Bègles Faisceau

Enfin, l'OIN s'est déjà concrétisée dans le secteur Bègles Faisceau par la réalisation de la Cité numérique et du parc de l'intelligence environnementale Eunice Newton. La partie sud du secteur, présente un fort potentiel de mutation urbaine, à la faveur notamment de la mise en service du RER métropolitain desservant la gare de Bègles. Ces développements à venir nécessitent des études complémentaires pour mesurer les opportunités de mutation à envisager et établir un projet urbain d'ensemble dans le cadre d'un urbanisme négocié en fonction des besoins identifiés. Une capacité de 1 000 logements nouveaux est estimée, sous réserves des études de programmation restant à mener.

III. Engagements réciproques

III.1. Aménagement et infrastructures de transports et de déplacements

1. Rôle et compétences de l'EPA Bordeaux Euratlantique

L'EPA Bordeaux Euratlantique a la compétence pour initier et réaliser (sous forme de ZAC ou autres procédures) toutes les opérations d'aménagement définies à l'article II du présent protocole, situées à l'intérieur de l'OIN.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement en cours ou programmées (ZAC ou autres) figurant sur le plan en annexe n°2 seront poursuivies selon les accords juridiques initiaux par les collectivités ou opérateurs qui en ont la charge.

Il est toutefois précisé que, le Préfet étant compétent pour créer les ZAC et approuver les programmes des équipements publics desdites ZAC à l'intérieur de l'OIN (articles L. 311-1 et R. 311-8 du code de l'urbanisme), toute modification de l'acte de création ou du programme des équipements publics de la ZAC existante relève de la compétence du Préfet.

Pour les opérations initiées par l'EPA Bordeaux Euratlantique :

- L'EPA Bordeaux Euratlantique définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation et en tire le bilan dans les conditions fixées à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

- Dans l'hypothèse où il serait recouru à la procédure de ZAC :
 - il élabore le dossier de création et l'approuve en application de l'article R. 311- 2 du code de l'urbanisme. Il l'adresse ensuite au Préfet, autorité compétente pour créer la ZAC à l'intérieur de l'OIN ainsi que, pour avis, à Bordeaux Métropole, en application de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme. Cet avis qui doit intervenir préalablement à la création de la ZAC, est réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier de création par le président de Bordeaux Métropole (article R. 311-4 du code de l'urbanisme) ;
 - afin de permettre à la ou les communes dans lesquelles se situe la ZAC d'exprimer leur avis, le dossier leur est également transmis ; cet avis est dépourvu de tout caractère obligatoire, la compétence en matière de création de ZAC étant du ressort exclusif de Bordeaux Métropole en application de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales ; les éventuelles observations formulées sont toutefois prises en considération, dès lors qu'elles sont émises dans un délai de trois mois à compter de la réception du dossier de création par la ou les maires concernés ;
 - l'EPA Bordeaux Euratlantique élabore également le dossier de réalisation de la ZAC et l'approuve en application de l'article R. 311- 7 du code de l'urbanisme, après accord des collectivités et établissements publics pour les équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement leur incombent. Il l'adresse ensuite au Préfet, autorité compétente pour approuver le programme des équipements publics ainsi que Bordeaux Métropole en application de l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme. Après avis de Bordeaux Métropole, le Préfet approuve le programme des équipements publics.

L'EPA Bordeaux Euratlantique procède, directement ou en faisant appel à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ces opérations et réalise sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux d'aménagement prévus.

Pour chaque opération d'aménagement, de ZAC en particulier, ont été conclus ou peuvent être conclus des protocoles particuliers entre l'EPA et les collectivités en vue de la réalisation du projet mis en œuvre par l'EPA. Ils ont pour but de rappeler les rôles respectifs et de définir les conditions dans lesquelles sont réalisés et/ou gérés certains équipements, aménagements et services publics envisagés dans le cadre de l'opération d'aménagement considérée.

Dans ce même esprit, s'agissant des opérations initiées par Bordeaux Métropole dans le cadre de la convention partenariale avec l'État pour la mise en œuvre du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés ou sur le centre ancien de Bordeaux (délibération n°2023-267 en date du 30 juin 2023), dont les périmètres se superposent avec le périmètre de l'OIN sur les secteurs Saint Jean, Sainte Croix, Marne Yser, Saint Michel et rue Amédée Saint Germain, des modalités d'échanges, de coordination et de partenariats pourront être élaborées pour permettre une mise en œuvre efficiente du projet et la cohérence des interventions menées sur le secteur.

Les signataires du présent protocole s'engagent à tout mettre en œuvre pour faciliter l'accomplissement de ces missions par l'EPA Bordeaux Euratlantique.

2. Partenariat et cohérence des actions

La réalisation des objectifs mentionnés à l'article II du présent protocole implique l'intervention de différents partenaires, à leur propre niveau d'intervention et dans le respect de leurs compétences, pour élaborer, à l'intérieur du périmètre de l'OIN, un projet cohérent et lisible pour l'ensemble des acteurs publics et privés, ainsi que pour les habitants et les usagers.

La mission de l'EPA Bordeaux Euratlantique est de veiller à la cohérence globale du projet en liaison avec les différents maîtres d'ouvrage publics et privés concernés.

Les signataires prennent toutes initiatives qui s'avèreraient nécessaires, en concertation avec l'EPA Bordeaux Euratlantique, pour garantir la cohérence entre les schémas, politiques et réglementations dont ils ont la responsabilité et les objectifs de l'opération d'intérêt national.

Pour ce faire, ils s'informent en amont des procédures, calendriers et modalités juridiques des adaptations et révisions engagées (ou à venir), afin que les modifications rendues nécessaires pour permettre la réalisation des projets urbains de l'OIN puissent être intégrées dans les procédures régulièrement menées

à l'échelle de la métropole, du département et de la région. Une attention particulière est apportée aux documents opposables (SRADDET, schéma de cohérence territoriale et PLU 3.1 notamment). Les documents cadres et d'orientations métropolitaines (PCAET, schéma métropolitain de développement économique, schéma des mobilités notamment) font chacun l'objet d'une concertation spécifique avec l'EPA Bordeaux Euratlantique.

L'opération Bordeaux Euratlantique, de par son importance, ses objectifs, son ambition, relève de l'échelle des projets urbains et économiques de l'ensemble de la métropole. A ce titre, l'EPA Bordeaux Euratlantique fait ses meilleurs efforts pour articuler l'ensemble des projets qu'il conduit avec les autres grands projets urbains et économiques limitativement définis entre les parties (annexe n°3), à la fois dans les cadres réglementaire et stratégique, ainsi que dans celui de la promotion du territoire pouvant être conduite par l'ensemble des partenaires.

3. Infrastructures de transports et déplacements

Les parties conviennent de la priorité à accorder au déploiement de l'offre de mobilité et notamment des transports en commun à haut niveau de service conformément au schéma des mobilités de Bordeaux Métropole.

Les parties conviennent que la desserte de la gare et des nouveaux quartiers doit se faire de manière cohérente, au fur et à mesure de leur aménagement, en fonction notamment du poids de population, des équipements, des services et des activités accueillis. Les parties conviennent qu'aucun secteur de développement urbain ne soit situé à plus de 500 mètres d'un point d'arrêt de transport en commun en site dédié et performant, de type RER, tramway ou bus express.

Il est porté une attention toute particulière à la bonne réalisation des projets suivants, tant pour la réalisation des infrastructures nécessaires que le déploiement de l'offre de service :

- L'adaptation du pôle d'échanges multimodal (PEM) de la gare Saint-Jean,
- Le réseau de bus express du schéma des mobilités pour les lignes « Bordeaux – Saint-Aubin du Médoc », « Presqu'île – Campus », « Circulaire boulevards », « Bordeaux gare Saint-Jean – Artigues-près-Bordeaux », « Circulaire entre rocade et boulevards » (Bordeaux gare Saint-Jean – Bègles – Pessac – Bruges),
- Le Réseau Vélo Express ReVE,
- L'aménagement de la gare de Bègles dans le cadre de la mise en service du RER métropolitain.

4. Précisions sur la maîtrise d'ouvrage de certains équipements

L'EPA réalise des aménagements d'intérêt métropolitain, en maîtrise d'ouvrage directe, pour ceux situés au sein de ses territoires de projets urbains notamment, mais également en délégation de maîtrise d'ouvrage pour le compte de Bordeaux Métropole pour certaines infrastructures primaires de compétence métropolitaine connexes (de mobilité notamment). Ces aménagements peuvent faire l'objet de conventions particulières relatives à leur programmation, leur financement – y compris éventuellement des frais de maîtrise d'ouvrage – et leur calendrier.

4.1. Transformation des quais en boulevards urbains

La transformation des quais (rive droite et rive gauche) en boulevards urbains, est effectuée sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPA de Bordeaux Euratlantique dans la limite de ses compétences territoriales. L'EPA remet les ouvrages réalisés à Bordeaux Métropole pour ce qui concerne la voirie et à la ville intéressée pour ce qui concerne les espaces verts et l'éclairage public.

Sur la Rive Gauche, la transformation des quais fait l'objet de deux projets d'ensemble en vue de son réaménagement : du pont Saint-Jean au pont Simone Veil pour la commune de Bordeaux, du pont Simone Veil à la limite sud de l'OIN pour la commune de Bègles.

Sur la Rive Droite, le réaménagement des quais se fait également en deux tranches : au droit de la ZAC Garonne Eiffel, pour la première ; au droit du territoire de Floirac sud, pour la seconde.

4.2. Adaptation du PEM de la gare Saint-Jean

L'EPA est partenaire du projet d'adaptation du pôle d'échanges multimodal (PEM) de la gare Saint-Jean dont la branche autonome de la SNCF « Gare & Connexions » et Bordeaux Métropole sont maîtres d'ouvrage.

Cette adaptation peut conduire à reprendre des aménagements livrés par l'EPA Bordeaux Euratlantique dans le cadre de l'extension de la gare et de la création du hall Belcier.

4.3. Requalification du pont Saint-Jean

La requalification du pont Saint-Jean, hors secteur aménagé par l'EPA, est de compétence Bordeaux Métropole qui réalise les travaux de confortement structurel. Bordeaux Métropole confie à l'EPA les nouveaux aménagements dont la programmation et le financement sont précisés par convention.

4.4. Réalisation des sites propres du réseau de bus express

L'EPA est maître d'ouvrage de la partie des infrastructures nécessaires aux lignes de bus express – et des sites propres en particulier – comprise au sein de ses opérations d'aménagement, ZAC notamment. Sont ainsi exclus à ce titre les aménagements sur les boulevards en rive gauche et sur la voie Eymet.

Néanmoins, par convention et dans un souci de rationalisation des maîtrises d'ouvrage et de cohérence urbaine, l'EPA peut réaliser pour le compte de Bordeaux Métropole l'aménagement des sites propres directement connexes tels que ceux du pont Saint-Jean et de la trémie Benauge.

4.5. Création des trémies ferroviaires

L'EPA a la charge des travaux de création en rive droite des trémies sous les voies ferrées permettant de relier les quartiers bordelais de la Bastide au secteur de la Souys et Floirac :

- La trémie Benauge, située hors ZAC et réalisée en délégation de maîtrise d'ouvrage, permet notamment de compléter la liaison circulaire des boulevards ou « pont à pont ».
- La trémie Trégey, au sein de la ZAC Garonne Eiffel, permet de créer une liaison inter-quartiers entre le Belvédère et Souys.

4.6. Aménagement du parc Eiffel

Le parc Eiffel, réalisé par l'EPA sur des fonciers désartificialisés au sein de la ZAC Garonne Eiffel, constitue un aménagement remarquable de par son ampleur - 14 hectares - ses fonctions – régulation des inondations pour l'ensemble de la plaine rive droite, espaces favorables à la biodiversité – et son caractère intercommunal, à cheval sur les villes de Bordeaux et Floirac.

4.7. Aménagements cyclables

Au sein de ses opérations d'aménagement, l'EPA réalise les aménagements cyclables et notamment ceux du ReVE. Néanmoins, dans un souci de rationalisation des maîtrises d'ouvrage, Bordeaux Métropole peut prendre la maîtrise d'ouvrage de certains aménagements du ReVE au sein des opérations de l'EPA ou directement connexes tels que la voie verte qui sera réalisée dans le cadre du confortement de la digue rive droite ou la voie Eymet.

4.8. Espaces de compensation écologique

L'EPA réalise, le cas échéant après recherche des mesures d'évitement ou de réduction d'impact, les espaces de compensation écologique – zones humides et espaces favorables à la biodiversité notamment – rendus nécessaire par les projets d'aménagement qu'il conduit et prescrits dans le cadre des autorisations environnementales des projets. Les conditions de transfert de responsabilité à Bordeaux Métropole pour la durée prescrite par l'autorisation environnementale font l'objet d'une convention avant remise en gestion.

4.9. Requalification de l'estacade (ex A631)

15 ans après l'aménagement des quais du centre-ville patrimonial, la requalification de l'ex A631 marquera le dernier acte de la reconquête des berges de la rive gauche du cœur métropolitain bordelais. Elle finalisera un réseau de promenades douces et de lieux à vivre de plus de 10 km du Pont Chaban Delmas au Pont François Mitterrand, dessinant un véritable arc vert à la Rocade / A630.

Cette réhabilitation d'ouvrage s'appuiera, de manière opportuniste et pragmatique, sur la diminution par deux du nombre de voies automobiles, passant de 2X3 voies + 1 contre-allée à double sens à 2X2 voies, et l'optimisation des gabarits autoroutiers en voiries urbaines. Elle intégrera un TCSP sur son tronçon Nord jusqu'à l'Avenue du Maréchal Leclerc. Le projet sera précisé dans le cadre de la future ZAC Bègles Garonne, et fera l'objet d'une convention particulière permettant d'en préciser le programme et les modalités de son financement.

5. Remise des ouvrages réalisés par l'EPA Bordeaux Euratlantique

Les ouvrages de VRD, de génie civil, de même que les équipements publics de superstructure réalisés par l'EPA Bordeaux Euratlantique et dont les études d'avant-projet et de projet, y compris leurs éventuelles modifications, ont été préalablement validées, dans un délai de trois mois, par les services techniques concernés, sont transférés dans les plus brefs délais, dès leur mise en service, aux collectivités compétentes sous réserve des opérations habituelles de remise des ouvrages préparées et formalisées conjointement.

III.2. Stratégie foncière

1. Objectif général

Les partenaires signataires du présent protocole s'accordent sur la mise en place d'une stratégie foncière globale, coordonnée à l'échelle du territoire. L'objectif est de rendre possible les opérations d'aménagement futures en maîtrisant le coût du foncier et en contrôlant les grandes emprises foncières.

2. Mobilisation des outils de maîtrise foncière

L'EPA Bordeaux Euratlantique dispose de prérogatives de puissance publique afin d'assurer la maîtrise foncière des immeubles nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement envisagées.

L'EPA Bordeaux Euratlantique s'appuie également sur l'EPF Nouvelle Aquitaine (EPFNA) dans certains secteurs spécifiques.

2.1. La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

Afin de mettre en œuvre une stratégie coordonnée d'intervention foncière, une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a été mise en place dès l'origine du projet Euratlantique, afin de donner à l'EPA les moyens de maîtriser les évolutions de prix des terrains et limiter les pratiques spéculatives engendrées par la communication autour de l'OIN.

Un périmètre provisoire instaurant une ZAD a été créé par arrêté préfectoral du 9 juin 2010, entré en vigueur, suite à l'accomplissement des mesures de publicité, le 23 juin 2010. La ZAD a ensuite été définitivement créée par décret en Conseil d'Etat en date du 3 mai 2012. L'EPA Bordeaux Euratlantique y avait été désigné comme titulaire du droit de préemption jusqu'au 23 juin 2016.

La ZAD a été renouvelée sur le même périmètre, par arrêté préfectoral du 26 mai 2016, pour une nouvelle période de 6 ans à compter de la publication de l'arrêté préfectoral, expirant le 23 juin 2022. Un deuxième renouvellement est intervenu par arrêté préfectoral du 3 mai 2022 pour une nouvelle période de 6 ans à compter de la publication de l'arrêté.

Par délibérations n°2022-22, le conseil d'administration de l'EPA a autorisé la directrice générale à déléguer l'exercice de ce droit de préemption à IN Cité sur le périmètre commun de la ZAD et de la concession concédée à InCité jusqu'au 30 juin 2025. Par délibération 2022-23, la directrice générale a également été autorisée à déléguer de manière ponctuelle l'exercice du droit de préemption à l'Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA). Un bilan de leurs interventions est présenté annuellement en Conseil d'administration.

Dans le cadre du présent protocole, l'EPABE et l'État ajusteront en tant que de besoin le périmètre de la ZAD afin d'assurer une veille sur les mutations et les pratiques spéculatives et réaliser le cas échéant les acquisitions utiles à l'opération d'aménagement. La ZAD pourra être renouvelée, conformément à l'article L.212-2 du code de l'urbanisme ainsi que les délégations du droit de préemption autorisées par le conseil d'administration.

2.2. La déclaration d'utilité publique (DUP)

Un arrêté préfectoral en date du 29 janvier 2013 a créé, sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPA Bordeaux Euratlantique, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « Saint-Jean Belcier » à Bordeaux, portant sur une emprise de 144,3 hectares autour de la gare Saint-Jean à Bordeaux.

La déclaration d'utilité publique (DUP) découlant de cette ZAC a été prorogée le 13 février 2019 pour une durée de cinq ans. Une nouvelle prorogation par décret en Conseil d'Etat est envisagée début 2024 pour une nouvelle période de 5 ans.

Un arrêté préfectoral en date du 14 mars 2016 (complété par un arrêté du 29 juillet 2022) a créé, sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPA Bordeaux Euratlantique, la ZAC « Garonne-Eiffel » sur les communes de Bordeaux et Floirac, portant sur une emprise de 128 hectares.

Sur la période du protocole, l'EPABE, en lien avec l'Etat et les collectivités, travaillera notamment à la maîtrise foncière de trois nouveaux secteurs si besoin via procédure de DUP :

- le secteur dit « Bègles Garonne » à Bègles,
- Le secteur dit "Bègles Faisceau" à Bègles,
- le secteur dit « Floirac Sud » à Floirac.

3. Mobilisation de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA)

Dans le cadre d'une convention cadre d'appui à la maîtrise foncière de l'OIN signée en 2018 et de 5 conventions opérationnelles, l'EPFNA a acquis plus de 11,1 ha pour un montant d'intervention supérieur à 18 M€ sur la période 2018-2023.

Une deuxième convention cadre a été signée le 7 avril 2023, pour un montant de dépenses de 30M€ à répartir entre différentes conventions opérationnelles.

Pour les besoins du présent du protocole, l'EPA et l'EPFNA renforceront leur partenariat. C'est la raison pour laquelle l'engagement de l'EPFNA sera défini dans une nouvelle convention cadre venant se substituer à celles existantes selon les dispositions suivantes :

- Un plafond global en valeur du stock foncier porté par l'EPFNA (ou sa filiale en cours de préfiguration) porté à 40 M€ au maximum ;
- La définition de la contribution par l'EPA aux objectifs de production de logement qui répondent aux orientations stratégiques de l'Etat fixées à l'EPFNA ;
- Des durées de portage de certains tènements pouvant aller jusqu'à 10 ans, pour les besoins de l'Opération d'intérêt national, tout en respectant en moyenne sur la convention les ratios de rotation du stock foncier définis par le Programme pluriannuel d'intervention 2023-2027 de l'EPFNA ;
- Au terme de la convention cadre, l'EPA est tenu de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention. Un mécanisme particulier de garantie de rachat est mis en place pour les fonciers acquis antérieurement à la publication de l'arrêté de réalisation de la ZAC Bègles Garonne : si l'EPA ne dispose pas des fonds disponibles, constatés lors du vote du budget initial, le rachat est assuré par la ville de Bègles ou à défaut par Bordeaux Métropole.
- Cette convention doit être délibérée dans les conseils d'administration des deux établissements.

Pour la bonne exécution de ces dispositions, un comité de pilotage réunissant a minima l'EPA et l'EPFNA sera réuni au moins deux fois par an, en présence des contrôleurs généraux de ces établissements.

4. Protocoles fonciers : Cessions et apports d'immeubles à l'EPA

4.1. Cessions de fonciers communaux et métropolitains

En matière de coordination de politiques foncières publiques, toutes les parties signataires du présent protocole s'engagent à vendre à l'EPA Bordeaux-Euratlantique, de manière prioritaire, tous les immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation des opérations initiées et conduites par l'EPA Bordeaux-Euratlantique.

Ces engagements de cessions de fonciers communaux à l'EPA Bordeaux-Euratlantique sont déclinés via la signature de protocoles fonciers déterminant les parcelles nécessaires au projet porté par l'EPA Bordeaux-Euratlantique et devant faire l'objet d'une mutation avec chaque commune afin de garantir à la fois le prix et la date de vente des fonciers communaux.

Sur la période 2010-2024, trois protocoles fonciers ont été conclus :

- Protocole Ville de Bordeaux/EPA Bordeaux Euratlantique en date du 22 décembre 2011¹
- Protocole Communauté urbaine de Bordeaux /EPA Bordeaux Euratlantique du 23 février 2012²
- Protocole Ville de Floirac/EPA Bordeaux Euratlantique du 27 juillet 2021³.

Sur la période 2024-2040, l'EPA et les collectivités pourront ajuster les protocoles fonciers (emprise, calendrier...) afin de les mettre en adéquation avec les besoins opérationnels des différents projets urbains menés par l'EPA Bordeaux Euratlantique (calendrier de montage des opérations, opportunités nouvelles, nécessités techniques). Une évaluation de ces protocoles pourra être menée par l'EPA en lien avec les communes concernées et Bordeaux métropole. Par ailleurs, un protocole foncier sera établi entre l'EPA et la commune de Bègles afin d'identifier les cessions de fonciers communaux dans le cadre de la future ZAC.

4.2. Apports d'immeubles de l'État et des collectivités

Sur la période 2010-2024, l'État a apporté à l'EPA Bordeaux Euratlantique en fonds propres les terrains du complexe de la viande de Bordeaux.

Dans le cadre du précédent protocole, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole s'étaient engagés à apporter certains immeubles afin que la valeur cumulée de ces biens soit comparable à la valeur des biens apportés par l'État. À date, ont été apportés à l'EPA

- Bordeaux Métropole : 3 immeubles représentant 36.5 ha pour un montant de 4.7M€ (262/269 rue Carle Vernet, Foliole Pont Saint Jean, Quai Deschamps/Cité de la Souys)
- La Ville de Bordeaux : 3 immeubles représentant 1.13ha pour un montant de 2 857 003€ (Institut de la Zoologie, secteur Carle Vernet, Centre de propreté)

Sur la période 2024-2040, la liste de terrains donnant lieu à apports pourra être ajustée de même que l'échéancier de remise à l'EPA Bordeaux Euratlantique dans le cadre des protocoles fonciers susmentionnés.

Ces apports seront valorisés dans les comptes de l'EPA Bordeaux Euratlantique à hauteur des estimations faites par les Domaines, en cours de validité à la date du transfert immobilier.

5. Foncier ferroviaire

Un protocole relatif au développement immobilier par le groupe ferroviaire et ses filiales des fonciers leur appartenant sis dans le périmètre de la ZAC Saint Jean Belcier signé le 11 décembre 2019 régit les conditions techniques et financières des derniers échanges fonciers ainsi que des reconstitutions ferroviaires nécessaires à la mise en œuvre des projets sur les secteurs d'Amédée Saint Germain et Gattebourse. Il prévoit notamment les engagements relatifs aux mutations foncières entre les établissements ferroviaires, ICF et l'EPA ainsi que les actions nécessaires à la réalisation du projet de l'EPA.

III.3. Equipements de proximité

1. Programmation

La programmation des équipements de proximité liés aux opérations d'aménagement est conduite par les services et les élus des villes concernées avec l'EPA Bordeaux Euratlantique et Bordeaux Métropole. Elle tient compte des besoins générés par l'accueil de nouveaux habitants et usagers au sein de l'opération d'aménagement ainsi que du calendrier de développement du projet. L'EPA échange avec les collectivités quant aux modifications de projet qui peuvent conduire à modifier cette programmation.

Sur la base des orientations de programmation retenues par chaque ville, l'EPA Bordeaux Euratlantique conduit, en relation avec chacune d'entre elles et Bordeaux Métropole, un travail spécifique sur la possibilité de mutualiser certains de ces équipements, entre utilisations et entre collectivités.

¹ Protocole modifié par avenants des 03 mai 2013, 28 novembre 2014, 25 septembre 2017 et 10 mars 2020

² Protocole modifié par avenants des 21 décembre 2012, 05 décembre 2014, 22 janvier 2018 et 10 mars 2020

³ Protocole modifié par avenant du 21 juin 2023

Au sein des ZAC menées par l'EPA, cette programmation se concrétise dans le programme des équipements publics (PEP) de la ZAC approuvée par les collectivités concernées, conformément à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme.

2. Maîtrise d'ouvrage

Les équipements de proximité sont réalisés par la collectivité compétente sauf décision contraire de l'ensemble des parties, au titre du PEP d'une ZAC par exemple.

Le PEP établit la liste des équipements publics rendus nécessaires par l'opération et indique, pour chacun de ces équipements, qui en assure la réalisation, comment le financement est organisé, et qui en assure la prise en charge et la gestion : la maîtrise d'ouvrage de chacun de ces équipements publics est attribuée dans le PEP, en accord entre toutes les parties concernées.

3. Les écoles

Il est rappelé qu'actuellement la réalisation et la gestion des nouvelles écoles maternelles et primaires sont réparties entre :

- Bordeaux Métropole à l'intérieur des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain, les écoles étant ultérieurement rétrocédées aux communes concernées dans le cadre de conventions ;
- Les communes, pour tous les autres secteurs.

Selon les délibérations N°2019-544 du 27 septembre 2019 et N°2018-420 du 6 juillet 2018 définissant aujourd'hui les règlements d'intervention en matière de financement des groupes scolaires en opération d'intérêt métropolitain et hors opération d'intérêt métropolitain respectivement, Bordeaux Métropole participe financièrement à ces équipements ainsi qu'à l'agrandissement des écoles communales existantes ; les communes complétant le financement.

Dans le cadre des projets urbains menés par l'EPA Bordeaux Euratlantique, comptant au rang des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain et définis à l'article II du présent protocole, les écoles maternelles et primaires sont réalisées dans les conditions suivantes :

- En ZAC, sans préjudice du contenu particulier des PEP existants ou à venir et dans le respect du principe de proportionnalité en matière de participations de l'aménageur (article L. 311-4 du code de l'urbanisme), les parties au protocole conviennent des engagements suivants :
 - o Les PEP peuvent prévoir que les écoles nouvelles soient réalisées sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPA Bordeaux Euratlantique, qui les remet dès leur achèvement aux communes concernées afin que celles-ci en assurent la prise en charge et la gestion. Dans un tel cas de figure, l'EPA se fixe pour objectif de limiter les coûts de construction par classe dans les plafonds fixés par le règlement d'intervention de Bordeaux Métropole ;
 - o Les extensions d'écoles existantes sont réalisées par la commune ;
 - o L'EPA Bordeaux Euratlantique apporte gratuitement les terrains d'assiette des écoles nouvelles ou des extensions d'écoles existantes, après aménagement ;
 - o Bordeaux Métropole participe au financement de toutes les écoles maternelles et primaires et de toutes les extensions d'écoles existantes, selon son règlement d'intervention. À cet égard, les autres équipements du programme de construction des écoles qui ne relèvent pas de l'activité scolaire sont pris en charge par les communes.
- Dans le cas où des opérations d'aménagement viendraient à être réalisées dans le cadre d'autres procédures conventionnelles que la ZAC, les dispositions indiquées ci-dessus pour les ZAC sont également applicables. La maîtrise d'ouvrage des écoles nouvelles relève de Bordeaux Métropole et l'extension des écoles existantes des communes. Cette maîtrise d'ouvrage peut être déléguée conventionnellement à l'EPA.
- Hors opération d'aménagement défini à l'article II du présent protocole, les écoles ne relèvent pas de la compétence de Bordeaux Métropole.

III.4. Equipements structurants

Il est prévu à l'intérieur du périmètre de l'OIN la réalisation de grands équipements structurants qui donnent lieu à une coordination des intervenants autour de l'EPA Bordeaux Euratlantique, tel que cela a été le cas pour l'extension de la gare Saint-Jean ou la Maison de l'économie créative et de la culture en Nouvelle-Aquitaine (MECA).

1. Gare Saint-Jean

Suite à l'extension de la gare Saint-Jean, aux aménagements urbains connexes et à l'arrivée de la LGV qui ont contribué à accroître considérablement le nombre de voyageurs et en vue de la croissance des flux attendue, notamment avec la mise en service du RER métropolitain, sont réalisés des études et des travaux pour adapter le pôle d'échanges multimodal, sous maîtrise d'ouvrage Gare & Connexions et Bordeaux Métropole. L'EPA et la ville de Bordeaux sont associés au pilotage.

Ce projet tient compte et s'articule avec les projets urbains des quartiers voisins de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, sur les secteurs Saget, Amédée Saint-Germain Nord, Paludate et Armagnac notamment. Pour faciliter le lien entre le quartier Amédée Saint-Germain et la gare en particulier, les partenaires font leurs meilleurs efforts pour mettre en place en avance de phase une liaison piétonne transitoire, préfigurant les aménagements définitifs.

Dans la mesure du possible et sous réserves de disposer d'éléments de programmation précis et validés, l'EPA peut adapter les aménagements réalisés dans le cadre de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier dans l'objectif d'améliorer l'intégration urbaine du PEM. L'implantation d'une gare routière sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole est par exemple prise en compte dans le schéma de circulation du quartier Armagnac réalisé par l'EPA.

Les travaux sont réalisés postérieurement aux aménagements livrés par l'EPA dont ils doivent tenir compte. Dans le cas contraire, la coordination entre plusieurs maîtres d'ouvrage qui seraient compétents pour intervenir sur des terrains se jouxtant peut donner lieu à la passation d'une convention ad hoc entre les maîtres d'ouvrage.

2. Autres équipements structurants éventuels

En cas d'implantation ou de transformation substantielle d'un équipement structurant au sein de l'OIN demandée par un ou des partenaires, les modalités de son intégration au sein du projet ainsi que les conséquences financières engendrées font l'objet d'une discussion avec l'EPA et d'une validation en Conseil d'administration de l'EPA.

Dans une telle éventualité, les partenaires conviennent de tenir compte le mieux possible du projet urbain s'il préexiste et s'engagent à compenser le potentiel impact au bilan à fin d'affaires de l'établissement.

L'EPA fait ses meilleurs efforts pour accueillir cet équipement, nouveau ou transformé, au sein de l'opération et coordonner la réalisation des aménagements connexes nécessaires à son bon fonctionnement.

III.5. Logements locatifs sociaux et POA Habitat du PLUi

Parmi les 25 000 logements neufs dont la création est visée par l'EPA, une part de logements locatifs sociaux (LLS) est nécessairement programmée. Cette part est adaptée selon les quartiers et les communes. L'objectif est ainsi territorialisé à l'échelle de chaque commune en lien notamment avec le respect des exigences de mixité sociale définies par l'article 55 de la loi SRU :

- À Bègles, la part visée est de 33% de LLS pour maintenir le taux au-dessus de 25% à l'échelle communale ;
- À Bordeaux, commune déficitaire en 2023 au titre de la loi SRU, l'objectif recherché pour les projets restant à engager est fixé à 40% dès que le contexte le permet pour tenir un objectif moyen supérieur à 35% ;

- À Floirac, commune fortement pourvue en LLS, la cible de production de LLS est de 25% de la programmation résidentielle.

L'Etat s'engage à proposer à Bordeaux Métropole un droit de priorité aux projets de demandes de financements des bailleurs sociaux à l'intérieur de l'OIN sur les enveloppes annuelles disponibles. L'EPA de Bordeaux Euratlantique veillera à optimiser les charges foncières des bailleurs sociaux de sorte que les financements du logement social dans l'OIN soient compatibles avec une gestion des enveloppes disponibles pour les besoins de l'agglomération et du département.

En complément de l'offre de logements locatifs sociaux, l'EPA développe une offre conséquente de logements abordables afin de permettre les parcours résidentiels et l'accueil de toutes les catégories de ménages. La part de cette offre varie en fonction des communes et de l'objectif de production de LLS visé ci-dessus. Sur ces dispositifs aussi, l'EPA adapte la charge foncière pratiquée pour permettre leur concrétisation.

Au-delà des objectifs quantitatifs exposés ci-dessus, l'EPA contribue aussi à la diversité de l'offre produite en prenant en compte les besoins d'une diversité de publics et de composition de ménages, à la fois par la diversité des typologies créées et par la réalisation de programmes dédiés à des publics particuliers (étudiants, seniors, publics en difficulté...).

Enfin, en complément de la programmation de logements neufs, l'EPA porte une attention particulière au logement existant en veillant tout d'abord à sa conservation dans les territoires de projet où il intervient, en étudiant ensuite le maintien des logements existants sur l'emprise d'une opération neuve avant toute opération de démolition-reconstruction, et en participant enfin aux programmes de réhabilitation de l'habitat existant dirigés vers ces quartiers et portés par ses partenaires.

IV. Engagements financiers

IV.1. Modalités de financement

1. Rappel des hypothèses qui ont servi de base à l'élaboration d'un plan d'affaires

Les parties signataires du présent protocole ont élaboré un plan d'affaires (annexe n°4) jusqu'en 2040 en euros constant hors taxes fondé sur les principes du présent protocole étant précisées les hypothèses suivantes :

- La surface des territoires de projet faisant l'objet d'un projet urbain représente environ 400 hectares dont la plupart est aménagée. Les fonciers sont acquis en majorité, ou en cours d'acquisition, le reste étant apporté par l'Etat et les collectivités ou conservé par les propriétaires actuels, ceux-ci participant aux opérations dans des cadres conventionnels (conventions de participations en ZAC, PUP) ;
- Le programme de construction est de 3 000 000 m² SdP environ avec une programmation urbaine cohérente avec les orientations générales du II.1, sa déclinaison par secteur au II.2 et enfin en fonction de la programmation logement social décrite au III.5 ;
- Sont compris dans le bilan de l'aménagement de l'EPA Bordeaux Euratlantique, les coûts d'aménagement des espaces et équipements publics sous sa maîtrise d'ouvrage ;
- Les équipements de l'OIN pourraient faire l'objet de compléments de financement par Bordeaux Métropole même si le règlement d'intervention le prévoyant est postérieur au présent protocole ;
- Sont également compris dans le bilan de l'aménagement de Bordeaux Euratlantique, les coûts d'aménagement d'assainissement eaux pluviales, eaux usées et unitaires, collecteurs, stations de pompage, ouvrages de rejets en Garonne, à l'exception des stations d'épuration, les eaux usées étant traitées à la station de Clos de Hilde et à l'exception des réseaux de chaleur urbains. Ces coûts ont été calibrés en fonction des apports d'activités et de population projetés dans les projets urbains relevant de l'opération Bordeaux Euratlantique ;
- L'opération de la gare Saint-Jean, sous maîtrise d'ouvrage SNCF/RFF, est hors du bilan Bordeaux Euratlantique, exception faite de l'ensemble des accès situés à l'extérieur du périmètre du projet de gare ;

- Les équipements scolaires et de proximité sont à la charge des collectivités territoriales selon leurs compétences dans les conditions définies ci-avant ;
- Les charges foncières pour les équipements publics de proximité et structurants sont cédées à 100 € HT/m² SHON, sauf les charges foncières des écoles maternelles et primaires qui sont cédées gratuitement ;
- Les niveaux d'acquisitions foncières tiennent compte d'une politique volontariste de fixation des prix à la baisse au moyen des instruments publics de maîtrise du foncier dans le cadre d'une négociation avec l'Administration des Domaines sur la base d'une politique publique d'aménagement ;
- Toutefois, les fonciers acquis depuis le 1er février 2009 ne devront pas être cédés à un prix inférieur au prix d'acquisition.
- Sont compris enfin 17 M€ de financement complémentaire que l'établissement public s'engage à solliciter auprès des différents partenaires ou fonds existants ou à venir en reconnaissance de la qualité d'un projet ou de ses apports.

Le montage financier de l'ensemble de l'opération repose sur la possibilité de financement des opérations préalables notamment par emprunt dont les conditions seront analysées en fonction des besoins et des calendriers opérationnels de l'EPA et dans la limite des plafonds autorisés par la DHUP et la direction du budget.

2. Définition des engagements financiers

Le plan d'affaires joint en annexe n°4 fait apparaître un déficit global de 150 Millions d'euros € en euros constants que les parties concernées s'engagent à financer par l'apport de participations financières selon la répartition suivante :

	Pourcentage	Montant en K€
État	35%	52 500
Bordeaux Métropole	35%	52 500
Bordeaux	20%	30 000
Bègles	7%	10 500
Floirac	3%	4 500
Total	100%	150 000

Les parties signataires concernées approuvent ce plan d'affaires (annexe n°4), ainsi que le plan de trésorerie prévisionnel pour la période 2024 -2029 (annexe n°5), intégrant des participations échelonnées comme précisé ci-après

Exprimé en K€	2025	2026	2027	2028	2029	2030 à 2040	Total en K€
État	3 281,25	3 281,25	3 281,25	3 281,25	3 281,25	3 281,25	52 500,00
Bordeaux Métropole	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	2 500,00	52 500,00
Bordeaux	1 800,00	1 800,00	1 800,00	1 800,00	1 900,00	1 900,00	30 000,00
Bègles	453,00	453,00	685,00	685,00	685,00	685,00(*)	10 500,00
Floirac	200,00	200,00	200,00	300,00	300,00	300,00	4 500,00
Total	10 681,25	10 681,25	10 781,25	10 981,25	11 194,25	8 698,25	150 000,00

L'État et les collectivités locales s'engagent à verser leur participation annuelle définie dans cet échéancier avant le 30 juin de chaque année, sur appel de fonds de l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Les niveaux de participations publiques annoncées ne font pas obstacle à ce que des financements spécifiques ou complémentaires puissent être apportés pour concourir à la réalisation des objectifs prévus.

Les demandes de modifications ultérieures de la programmation ou des opérations qui impacteraient l'équilibre à fin d'affaires devront être prises en charge par le partenaire qui en ferait la demande.

Pour toute autre dégradation constatée de la trajectoire, les partenaires financeurs du présent protocole restent solidaires pour financer les déficits à fin d'affaires selon la clé de répartition susmentionnée.

3. Garanties d'emprunt

L'EPA Bordeaux Euratlantique, bénéficiant d'une garantie intrinsèque de l'Etat liée à son statut d'établissement public de l'Etat, fera ses meilleurs efforts pour qu'aucune garantie d'emprunt ne soit exigée par les établissements bancaires et, à défaut, pour que ces garanties n'excèdent pas 50% du montant des emprunts.

Dans cette dernière hypothèse, les collectivités territoriales partenaires s'engagent, sous réserve de l'approbation de leurs assemblées délibérantes, à apporter une garantie partielle correspondant au pourcentage de leurs engagements respectifs figurant à l'article IV.1.2 ci-dessus.

IV.2. Clause de revoyure et bilan à terminaison

1. Suivi du plan d'affaires et clause de revoyure

Le plan d'affaires fera l'objet d'un suivi et d'une révision annuelle au moment de l'élaboration du budget annuel de l'EPA Bordeaux Euratlantique.

L'établissement public produira un plan pluriannuel d'intervention dès que la spécification des projets urbains sera suffisamment avancée (rendu des concours d'urbanisme, élaboration des bilans prévisionnels d'opérations).

Une comptabilité analytique par opération (ZAC ou autre procédure), incluant les grands équipements hors bilan de ZAC ou autre procédure, sera mise en place dans les meilleurs délais par l'EPA Bordeaux Euratlantique de manière à rendre visible le suivi annuel des opérations, ainsi que la révision du bilan pluriannuel.

Des bilans intermédiaires en 2027 et 2031 permettront de mesurer les écarts éventuels au prévisionnel afin de garantir la trajectoire financière de l'opération pour en corriger les paramètres le cas échéant voire envisager une revoyure du protocole, sans possibilité de remettre en question la clé de répartition définie.

2. Sort à fin d'affaires

Les parties conviennent de se réunir 24 mois avant l'échéance du protocole pour engager les travaux de liquidation de l'EPA et produire notamment :

- Un état des lieux du patrimoine et des éléments d'actifs de l'EPA et de leur valorisation
- Un état de l'ensemble des engagements contractuels en cours de l'EPA, et notamment vis-à-vis de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA)
- Un état des encours financiers

Le résultat de liquidation et les modalités de sa répartition entre les partenaires financeurs seront alors définis.

V. Modification du présent protocole

Le présent protocole pourra être modifié par voie d'avenant à l'initiative d'un des partenaires financeurs qui devra saisir le président du conseil d'administration afin que le projet d'avenant soit mis à l'ordre du jour d'une réunion du Conseil d'administration qui devra se tenir dans le délai de 6 mois suivant la saisine.

Pour l'État
Monsieur Étienne Guyot
Préfet de la région Nouvelle Aquitaine

Pour Bordeaux Métropole,
Madame Christine BOST
Présidente

Pour la Ville de Bordeaux,
Monsieur Pierre Hurmic
Maire

Pour la Ville de Bègles,
Monsieur Clément Rossignol Puech
Maire

Pour la Ville de Floirac,
Monsieur Jean-Jacques Puyobrau
Maire

Pour la Région,
Monsieur Alain Rousset
Président

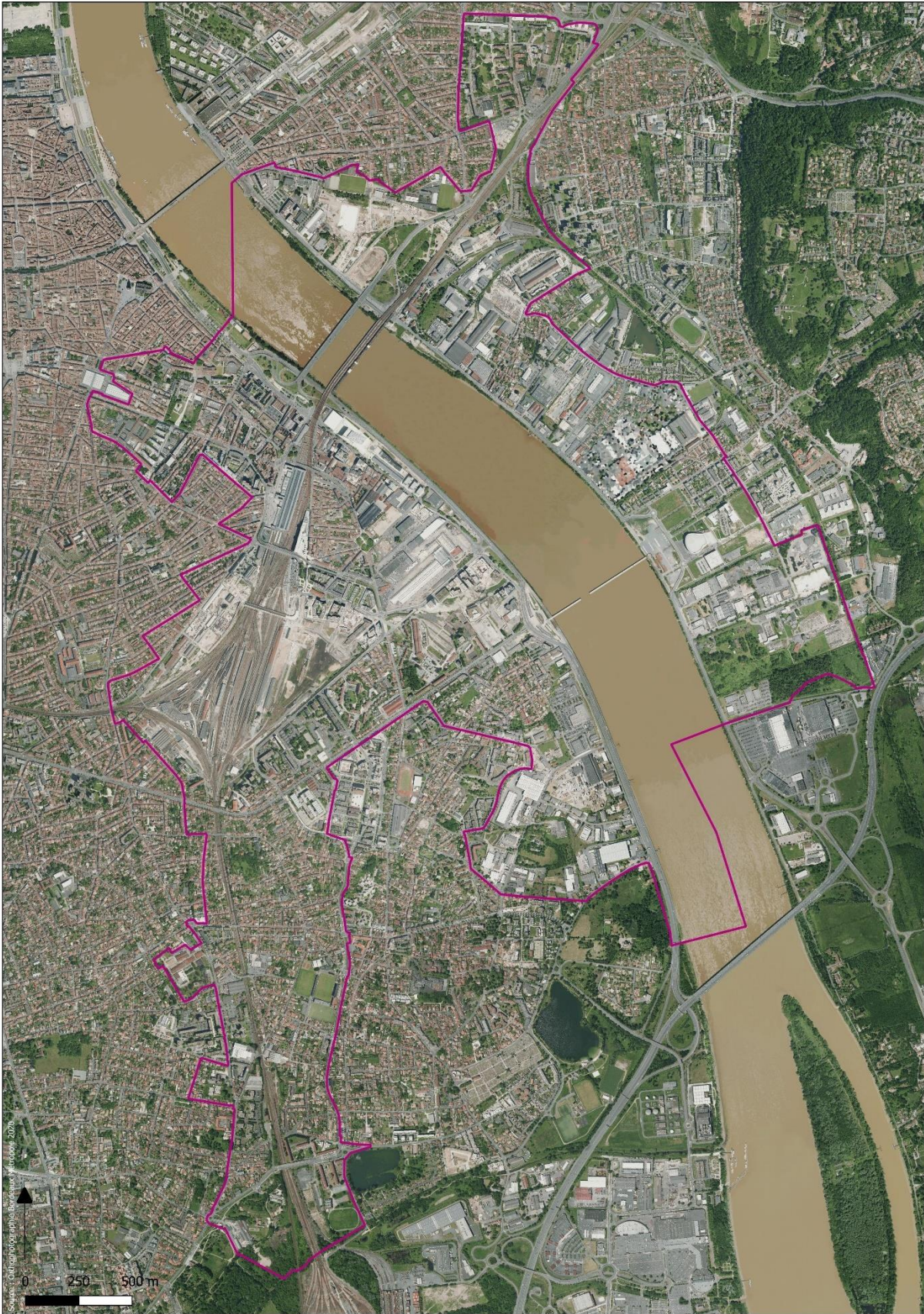
Pour le Département,
Monsieur Jean-Luc Gleyze
Président

Pour l'EPA Bordeaux Euratlantique,
Madame Valérie Lasek
Directrice générale

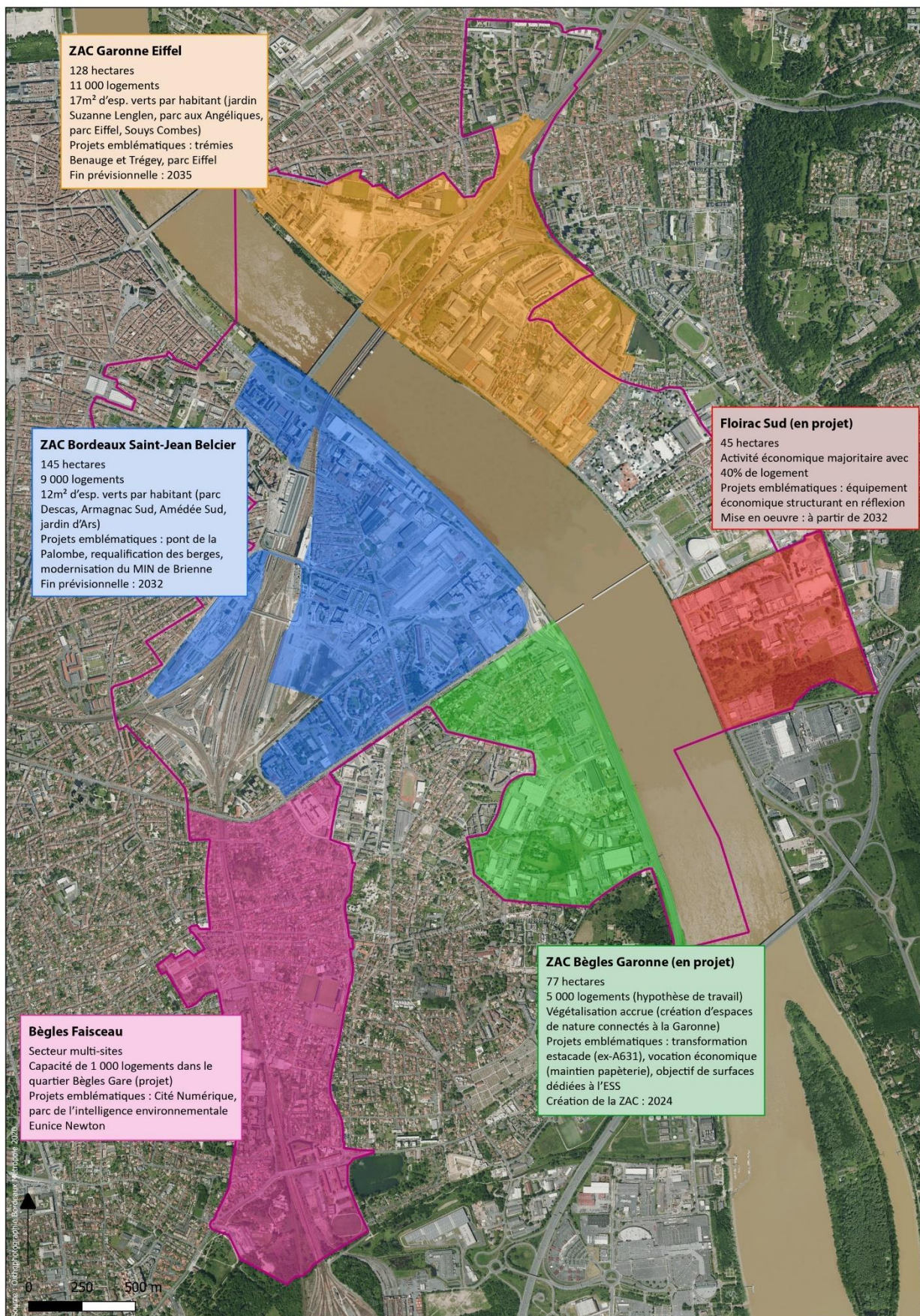
Liste des annexes

1. Périmètre de l'OIN
2. Plan de principe des grands projets urbains
3. Autres opérations en cours ou programmées à la date de signature du protocole
4. Plan d'affaires pour les années 2024-2040
5. Plan de trésorerie sur la période 2024-2040

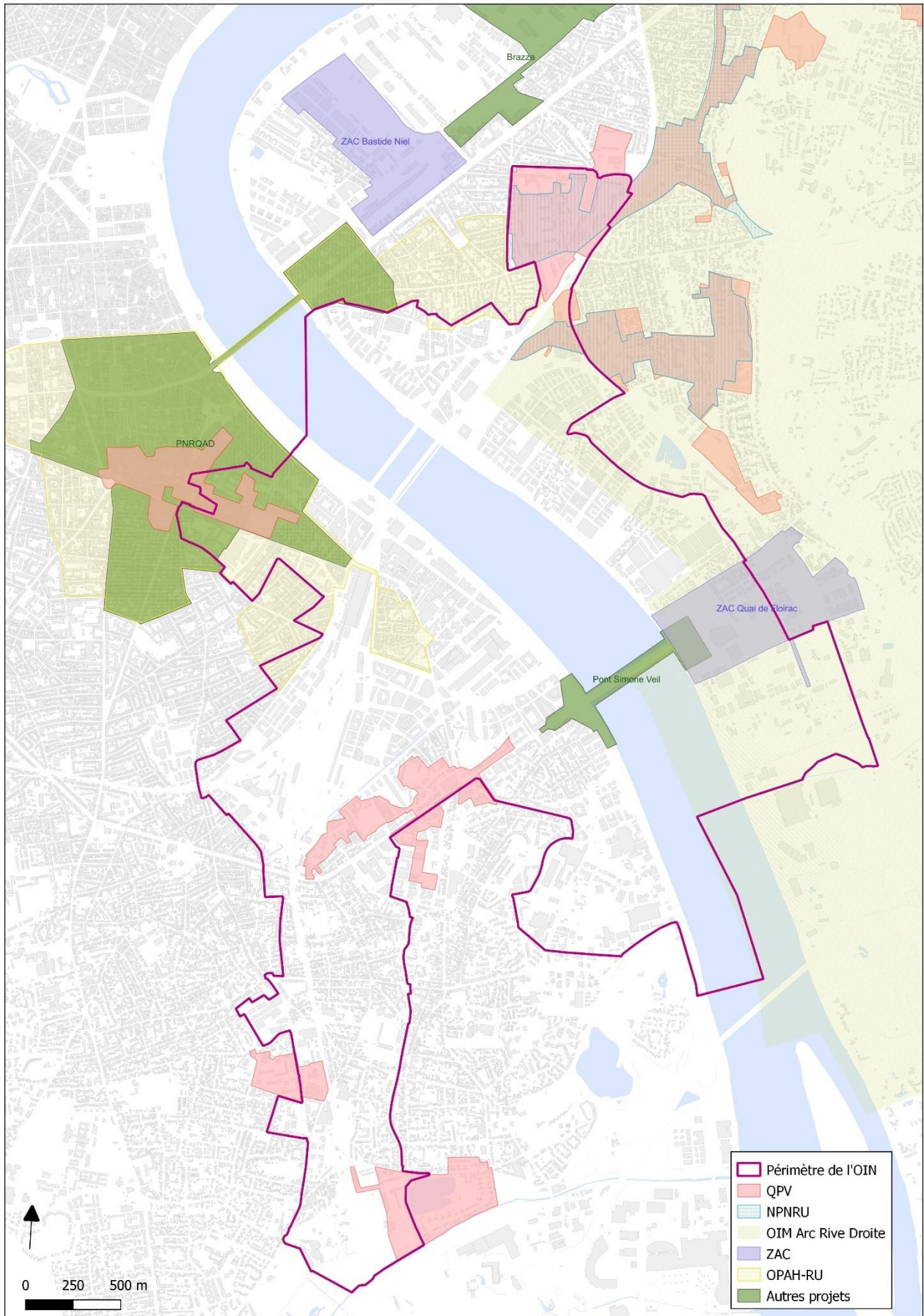
Annexe 1 - Périmètre de l'OIN



Annexe 2 - Plan de principe des grands projets urbains



Annexe 3 – Autres opérations en cours ou programmées à la date de signature du protocole



Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique : Protocole de partenariat 2024 – 2040

Annexe 4 – Plan d'affaires 2025-2040

TERRITOIRES	BILAN D'AMENAGEMENT CONSOLIDE 2010-2040	TOTAL	PROJECTION CONSOLIDEE AU 31/12/2024	RESTE A REALISER 2025-2040
ZAC SAINT-JEAN BELCIER	DEPENSES	545 230 770 €	425 057 625 €	120 173 145 €
	Foncier	232 471 679 €	209 277 586 €	23 194 093 €
	Etudes et prestation de services	52 020 518 €	41 909 465 €	10 111 054 €
	Travaux	260 738 572 €	173 870 574 €	86 867 999 €
	Dont actualisation	5 223 972 €		5 223 972 €
	RECETTES	547 708 054 €	389 731 344 €	157 976 709 €
	Recettes de charges foncières	378 524 867 €	278 186 618 €	100 338 250 €
	Participations d'urbanisme	69 248 823 €	30 219 357 €	39 029 466 €
	Vente de travaux (dont participation des collectivités au financement des équipements publics)	78 690 613 €	64 963 120 €	13 727 493 €
	vente d'études	1 874 €	1 874 €	- €
	Ventes de prestation de services	9 443 €	9 443 €	- €
	Subventions (apports en nature, Ecocités, Fonds Vert, etc.)	21 232 433 €	16 350 933 €	4 881 500 €
	MARGE OPERATIONNELLE		2 477 284 €	- 35 326 280 €

Détail des dépenses relatives au FONCIER	A.2 - ACQUISITIONS TERRAINS D'ETAT	31 941 740 €
	A.3 - ACQUISITIONS TERRAINS AUTRES VENDEURS	126 244 789 €
	A.4 - FRAIS ANNEXES	71 774 550 €
	A.6 - CONSTRUCTIONS	2 510 600 €
	TOTAL FONCIER	232 471 679 €

Détail des dépenses relatives aux ETUDES	E.2 - ACHATS D'ETUDES ET ARCHEOLOGIE	29 476 945 €
	E.3 - MISE EN ETAT DES SOLS	16 460 971 €
	E.5 - FRAIS DIVERS	5 658 332 €
	E.6 - ENTRETIEN ET REMISE EN ETAT DES LIEUX	424 270 €
	TOTAL ETUDES	52 020 518 €

Détail des dépenses relatives aux TRAVAUX	T.2 - TRAVAUX SECONDAIRES SUR TERRAINS	188 594 451 €
	TRAVAUX D'AMENAGEMENT VRD	162 057 061 €
	COMMANDES CONCESSIONNAIRES	11 947 551 €
	HONORAIRES MOE	13 256 098 €
	HONORAIRES ET PRESTATIONS	1 333 741 €
	T.3 - TRAVAUX TERTIAIRES SUR TERRAINS	15 697 369 €
	T.4 - TRAVAUX SUR CONSTRUCTION	46 240 043 €
	T.5 - AUTRES TRAVAUX SUR TERRAINS	10 206 710 €
TOTAL TRAVAUX	260 738 572 €	

Détail des recettes relatives aux CESSIONS	V.VL - VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS	146 789 972 €
	V.VA - VENTES DE TERRAINS POUR ACTIVITES	157 866 187 €
	V.VIA - VENTES IMMEUBLES CONSTRUITS - ACTIVITES	73 868 708 €
	TOTAL CESSIONS	378 524 867 €

Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique : Protocole de partenariat 2024 – 2040

TERRITOIRES	BILAN D'AMENAGEMENT CONSOLIDE 2010-2040	TOTAL	PROJECTION CONSOLIDEE AU 31/12/2024	RESTE A REALISER 2025-2040
ZAC GARONNE EIFFEL	DEPENSES	460 037 154 €	177 783 720 €	282 253 434 €
	Foncier	152 087 743 €	75 568 751 €	76 518 992 €
	Etudes et prestation de services	38 571 933 €	23 916 836 €	14 655 097 €
	Travaux	269 377 478 €	78 298 133 €	191 079 345 €
	Dont actualisation	12 714 088 €		12 714 088 €
	RECETTES	448 888 605 €	153 389 481 €	295 499 124 €
	Recettes de charges foncières	265 028 102 €	82 813 012 €	182 215 090 €
	Participations d'urbanisme	59 143 701 €	6 725 884 €	52 417 817 €
	Vente de travaux <i>(dont participation des collectivités au financement des équipements publics)</i>	110 784 092 €	57 141 875 €	53 642 217 €
	vente d'études	- €	- €	- €
	Ventes de prestation de services	- €	- €	- €
	Subventions <i>(apports en nature, Ecocités, Fonds Vert, etc.)</i>	13 932 710 €	6 708 710 €	7 224 000 €
	MARGE OPERATIONNELLE	- 11 148 549 €	- 24 394 239 €	13 245 690 €

Détail des dépenses relatives au FONCIER	A.2 - ACQUISITIONS TERRAINS D'ETAT	3 695 860,40 €
	A.3 - ACQUISITIONS TERRAINS AUTRES VENDEURS	111 213 189,60 €
	A.4 - FRAIS ANNEXES	36 428 693,26 €
	A.6 - CONSTRUCTIONS	750 000,00 €
	TOTAL FONCIER	152 087 743,26 €

Détail des dépenses relatives aux ETUDES	E.2 - ACHATS D'ETUDES ET ARCHEOLOGIE	13 957 849,73 €
	E.3 - MISE EN ETAT DES SOLS	18 654 661,53 €
	E.5 - FRAIS DIVERS	4 010 551,55 €
	E.6 - ENTRETIEN ET REMISE EN ETAT DES LIEUX	128 559,68 €
	E.8 - CONTRIBUTION ET PARTICIPATION FINANCEMENT EQUIPEMENT PUBLIC	1 820 310,84 €
TOTAL ETUDES	38 571 933,33 €	

Détail des dépenses relatives aux TRAVAUX	T.2 - TRAVAUX SECONDAIRES SUR TERRAINS	217 385 030 €
	TRAVAUX D'AMENAGEMENT VRD	185 121 438 €
	COMMANDES CONCESSIONNAIRES	9 694 299 €
	HONORAIRES MOE	17 398 304 €
	HONORAIRES ET PRESTATIONS	5 170 988 €
	T.3 - TRAVAUX TERTIAIRES SUR TERRAINS	12 404 317 €
	T.4 - TRAVAUX SUR CONSTRUCTION	37 986 366 €
T.5 - AUTRES TRAVAUX SUR TERRAINS	1 601 765 €	
TOTAL TRAVAUX	269 377 478 €	

Détail des recettes relatives aux CESSIONS	V.VL - VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS	197 324 403,26 €
	V.VA - VENTES DE TERRAINS POUR ACTIVITES	67 703 698,55 €
	V.VIA - VENTES IMMEUBLES CONSTRUITS - ACTIVITES	0,00 €
	TOTAL CESSIONS	265 028 101,81 €

Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique : Protocole de partenariat 2024 – 2040

TERRITOIRES	BILAN D'AMENAGEMENT CONSOLIDE 2010-2040	TOTAL	PROJECTION CONSOLIDEE AU 31/12/2024	RESTE A REALISER 2025-2040
ZAC BEGLES GARONNE	DEPENSES	219 661 489 €	15 278 460 €	204 383 029 €
	Foncier	98 100 000 €	12 209 790 €	85 890 210 €
	Etudes et prestation de services	27 265 112 €	2 719 927 €	24 545 185 €
	Travaux	94 296 377 €	348 743 €	93 947 634 €
	Dont actualisation	6 329 529 €		6 329 529 €
	RECETTES	157 781 095 €	823 000 €	156 958 095 €
	Recettes de charges foncières	72 862 530 €	800 000 €	72 062 530 €
	Participations d'urbanisme	36 000 000 €	- €	36 000 000 €
	Vente de travaux <i>(dont participation des collectivités au financement des équipements publics)</i>	37 018 565 €	23 000 €	36 995 565 €
	vente d'études	- €	- €	- €
	Ventes de prestation de services	- €	- €	- €
	Subventions <i>(apports en nature, Ecocités, Fonds Vert, etc.)</i>	11 900 000 €	- €	11 900 000 €
MARGE OPERATIONNELLE	- 61 880 395 €	- 14 455 460 €	- 47 424 934 €	

Détail des dépenses relatives au FONCIER	A.2 - ACQUISITIONS TERRAINS D'ETAT	- €
	A.3 - ACQUISITIONS TERRAINS AUTRES VENDEURS	87 396 723 €
	A.4 - FRAIS ANNEXES	10 703 277 €
	A.6 - CONSTRUCTIONS	- €
	TOTAL FONCIER	98 100 000 €

Détail des dépenses relatives aux ETUDES	E.2 - ACHATS D'ETUDES ET ARCHEOLOGIE	20 662 282 €
	E.3 - MISE EN ETAT DES SOLS	5 968 891 €
	E.5 - FRAIS DIVERS	593 939 €
	E.6 - ENTRETIEN ET REMISE EN ETAT DES LIEUX	40 000 €
	TOTAL ETUDES	27 265 112 €

Détail des dépenses relatives aux TRAVAUX	T.2 - TRAVAUX SECONDAIRES SUR TERRAINS	80 226 881 €
	TRAVAUX D'AMENAGEMENT VRD	71 130 112 €
	COMMANDES CONCESSIONNAIRES	2 227 143 €
	HONORAIRES MOE	1 500 775 €
	HONORAIRES ET PRESTATIONS	5 368 850 €
	T.3 - TRAVAUX TERTIAIRES SUR TERRAINS	4 175 002 €
	T.4 - TRAVAUX SUR CONSTRUCTION	8 502 827 €
	T.5 - AUTRES TRAVAUX SUR TERRAINS	1 391 667 €
TOTAL TRAVAUX	94 296 377 €	

Détail des recettes relatives aux CESSIONS	V.VI - VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS	58 785 875 €
	V.VA - VENTES DE TERRAINS POUR ACTIVITES	12 845 338 €
	V.VIA - VENTES IMMEUBLES CONSTRUITS - ACTIVITES	1 231 317 €
	TOTAL CESSIONS	72 862 530 €

Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique : Protocole de partenariat 2024 – 2040

TERRITOIRES	BILAN D'AMENAGEMENT CONSOLIDE 2010-2040	TOTAL	PROJECTION CONSOLIDEE AU 31/12/2024	RESTE A REALISER 2025-2040
BEGLES FAISCEAU (Cité Numérique et Bègles gare)	DEPENSES	49 539 350 €	46 883 254 €	2 656 097 €
	Foncier	7 626 825 €	7 626 825 €	- €
	Etudes et prestation de services	10 481 792 €	9 432 502 €	1 049 290 €
	Travaux	31 430 733 €	29 823 926 €	1 606 807 €
	RECETTES	60 355 192 €	57 451 346 €	2 903 846 €
	Recettes de charges foncières	57 163 280 €	54 309 780 €	2 853 500 €
	Participations d'urbanisme	- €	- €	- €
	Vente de travaux (dont participation des collectivités au financement des équipements publics)	105 902 €	105 902 €	- €
	vente d'études	21 120 €	21 120 €	- €
	Ventes de prestation de services	2 710 890 €	2 660 544 €	50 346 €
	Subventions (apports en nature, Ecocités, Fonds Vert, etc.)	354 000 €	354 000 €	- €
	MARGE OPERATIONNELLE	10 815 842 €	10 568 092 €	247 750 €

Détail des dépenses relatives au FONCIER	A.2 - ACQUISITIONS TERRAINS D'ETAT	- €
	A.3 - ACQUISITIONS TERRAINS AUTRES VENDEURS	6 721 074 €
	A.4 - FRAIS ANNEXES	650 751 €
	A.6 - CONSTRUCTIONS	255 000 €
	TOTAL FONCIER	7 626 825 €

Détail des dépenses relatives aux ETUDES	E.2 - ACHATS D'ETUDES ET ARCHEOLOGIE	5 715 955 €
	E.3 - MISE EN ETAT DES SOLS	2 428 407 €
	E.5 - FRAIS DIVERS	604 027 €
	E.6 - ENTRETIEN ET REMISE EN ETAT DES LIEUX	1 733 402 €
	TOTAL ETUDES	10 481 792 €

Détail des dépenses relatives aux TRAVAUX	T.2 - TRAVAUX SECONDAIRES SUR TERRAINS	5 518 210 €
	TRAVAUX D'AMENAGEMENT VRD	4 702 534 €
	COMMANDES CONCESSIONNAIRES	190 352 €
	HONORAIRES MOE	499 199 €
	HONORAIRES ET PRESTATIONS	126 125 €
	T.3 - TRAVAUX TERTIAIRES SUR TERRAINS	- €
	T.4 - TRAVAUX SUR CONSTRUCTION	24 223 193 €
	T.5 - AUTRES TRAVAUX SUR TERRAINS	1 689 331 €
	TOTAL TRAVAUX	31 430 733 €

Détail des recettes relatives aux CESSIONS	V.VI - VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS	2 680 000 €
	V.VA - VENTES DE TERRAINS POUR ACTIVITES	12 053 739 €
	V.VIA - VENTES IMMEUBLES CONSTRUITS - ACTIVITES	42 429 541 €
	TOTAL CESSIONS	57 163 280 €

Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique : Protocole de partenariat 2024 – 2040

TERRITOIRES	BILAN D'AMENAGEMENT CONSOLIDE 2010-2040	TOTAL	PROJECTION CONSOLIDEE AU 31/12/2024	RESTE A REALISER 2025-2040
FLOIRAC SUD	DEPENSES	6 041 306 €	29 306 €	6 012 000 €
	Foncier	6 012 806 €	806 €	6 012 000 €
	Etudes et prestation de services	28 500 €	28 500 €	- €
	Travaux	- €	- €	- €
	RECETTES	7 541 306 €	- €	7 541 306 €
	Recettes de charges foncières	6 041 306 €	- €	6 041 306 €
	Participations d'urbanisme	- €	- €	- €
	Vente de travaux <i>(dont participation des collectivités au financement des équipements publics)</i>	- €	- €	- €
	vente d'études	- €	- €	- €
	Ventes de prestation de services	- €	- €	- €
	Subventions <i>(apports en nature, Ecocités, Fonds Vert, etc.)</i>	1 500 000 €	- €	1 500 000 €
	MARGE OPERATIONNELLE	1 500 000 €	- 29 306 €	1 529 306 €

Détail des dépenses relatives au FONCIER	A.2 - ACQUISITIONS TERRAINS D'ETAT	- €
	A.3 - ACQUISITIONS TERRAINS AUTRES VENDEURS	12 000 €
	A.4 - FRAIS ANNEXES	6 000 806 €
	A.6 - CONSTRUCTIONS	- €
	TOTAL FONCIER	6 012 806 €

Détail des dépenses relatives aux ETUDES	E.2 - ACHATS D'ETUDES ET ARCHEOLOGIE	28 500 €
	E.3 - MISE EN ETAT DES SOLS	- €
	E.5 - FRAIS DIVERS	- €
	E.6 - ENTRETIEN ET REMISE EN ETAT DES LIEUX	- €
	TOTAL ETUDES	28 500 €

Détail des dépenses relatives aux TRAVAUX	T.2 - TRAVAUX SECONDAIRES SUR TERRAINS	- €
	TRAVAUX D'AMENAGEMENT VRD	- €
	COMMANDES CONCESSIONNAIRES	- €
	HONORAIRES MOE	- €
	HONORAIRES ET PRESTATIONS	- €
	T.3 - TRAVAUX TERTIAIRES SUR TERRAINS	- €
	T.4 - TRAVAUX SUR CONSTRUCTION	- €
	T.5 - AUTRES TRAVAUX SUR TERRAINS	- €
TOTAL TRAVAUX	- €	

Détail des recettes relatives aux CESSIONS	V.VL - VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS	- €
	V.VA - VENTES DE TERRAINS POUR ACTIVITES	6 041 306 €
	V.VIA - VENTES IMMEUBLES CONSTRUITS - ACTIVITES	- €
	TOTAL CESSIONS	6 041 306 €

Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique : Protocole de partenariat 2024 – 2040

TOTAL OPERATIONS D'AMENAGEMENT	DEPENSES	1 280 510 070 €	665 032 365 €	615 477 705 €
	RECETTES	1 222 274 252 €	601 395 171 €	620 879 081 €
	MARGE OPERATIONNELLE	- 58 235 818 €	- 63 637 194 €	5 401 376 €

		TOTAL	PROJECTION CONSOLIDEE AU 31/12/2024	RESTE A REALISER 2025-2040
BILAN D'AMENAGEMENT CONSOLIDE 2010-2040	DEPENSES	1 506 669 463 €	774 297 390 €	732 372 074 €
	Foncier	496 299 054 €	304 683 759 €	191 615 295 €
	Etudes et prestation de services	128 367 856 €	78 007 230 €	50 360 626 €
	Travaux	655 843 161 €	282 341 376 €	373 501 785 €
	Dont actualisation	24 267 589 €	- €	24 267 589 €
	Frais de fonctionnement	226 159 393 €	109 265 024 €	116 894 369 €
	RECETTES	1 356 669 463 €	722 792 335 €	633 877 128 €
	Recettes de charges foncières	779 620 086 €	416 109 410 €	363 510 676 €
	Participations d'urbanisme	164 392 524 €	36 945 241 €	127 447 283 €
	Vente de travaux <i>(dont participation des collectivités au financement des équipements publics)</i>	226 599 171 €	122 233 896 €	104 365 275 €
	vente d'études	22 994 €	22 994 €	- €
	Ventes de prestation de services	2 720 334 €	2 669 987 €	50 346 €
	Subventions <i>(apports en nature, Ecocités, Fonds Vert, etc.)</i>	48 919 143 €	23 413 643 €	25 505 500 €
	Recettes de fonctionnement	37 222 211 €	24 224 164 €	12 998 047 €
	Protocole de partenariat (2010-2024)	97 173 000 €	97 173 000 €	- €
	DEFICIT	- 150 000 000 €	- 51 505 054 €	- 98 494 946 €

Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique : Protocole de partenariat 2024 – 2040

Annexe 5 – Plan de trésorerie 2025-2040

		TOTAL 2010-2040	PROJECTION CONSOLIDÉE AU 31/12/2024	2025	2026	2027	TOTAL TRIENNAL 2025-2027	ANNEES SUIVANTES 2028-2040
BILAN D'AMENAGEMENT CONSOLIDE 2010-2040	DEPENSES	1 506 669 463 €	774 297 390 €	93 598 343 €	108 482 254 €	104 141 174 €	306 221 772 €	426 150 302 €
	Foncier	496 299 054 €	304 683 759 €	37 105 832 €	28 802 842 €	41 251 445 €	107 160 119 €	84 455 176 €
	Etudes et prestation de services	128 367 856 €	78 007 230 €	9 709 869 €	8 719 664 €	4 705 805 €	23 135 337 €	27 225 289 €
	Travaux	655 843 161 €	282 341 376 €	35 630 444 €	59 823 882 €	46 462 454 €	141 916 780 €	231 585 005 €
	Frais de fonctionnement	226 159 393 €	109 265 024 €	11 152 199 €	11 135 866 €	11 721 471 €	34 009 536 €	82 884 832 €
	RECETTES	1 356 669 463 €	722 792 335 €	92 864 727 €	121 619 096 €	82 021 508 €	296 505 331 €	337 371 797 €
	Recettes de charges foncières	779 620 086 €	416 109 410 €	51 316 726 €	68 079 329 €	44 917 163 €	164 313 218 €	199 197 458 €
	Participations d'urbanisme	164 392 524 €	36 945 241 €	20 867 016 €	31 862 641 €	24 753 935 €	77 483 591 €	49 963 692 €
	Vente de travaux <i>(dont participation des collectivités au financement des équipements publics)</i>	226 599 171 €	122 233 896 €	16 699 252 €	18 206 537 €	7 897 789 €	42 803 578 €	61 561 697 €
	vente d'études	22 994 €	22 994 €	- €	- €	- €	- €	- €
	Ventes de prestation de services	2 720 334 €	2 669 987 €	24 000 €	26 230 €	116 €	50 346 €	- €
	Subventions <i>(apports en nature, Ecocités, Fonds Vert, etc.)</i>	48 919 143 €	23 413 643 €	2 070 738 €	1 402 079 €	2 315 920 €	5 788 737 €	19 716 763 €
	Recettes de fonctionnement	37 222 211 €	24 224 164 €	1 886 995 €	2 042 281 €	2 136 583 €	6 065 860 €	6 932 187 €
	Protocole de partenariat (2010-2024)	97 173 000 €	97 173 000 €	- €	- €	- €	- €	- €
	DEFICIT	- 150 000 000 €	- 51 505 054 €	- 733 616 €	13 136 842 €	- 22 119 666 €	- 9 716 440 €	- 88 778 505 €
EMPRUNTS AUTORISES	Mobilisation Emprunt (164)	270 585 534 €	170 585 534 €	- €	- €	- €	- €	- €
	Remboursement Emprunt (164)	270 585 534 €	108 984 056 €	10 762 205 €	11 024 258 €	11 293 730 €	33 080 193 €	28 521 286 €
	NIVEAU D'ENDETTEMENT		61 601 479 €	50 839 274 €	39 815 016 €	28 521 286 €		- €
DEPOT DE GARANTIE	Dépôt DG (165)	7 485 317 €	7 304 197 €	131 120 €	- €	50 000 €	181 120 €	- €
	Remboursement DG (165)	7 485 317 €	3 483 831 €	1 274 381 €	1 745 205 €	813 261 €	3 832 848 €	168 639 €
	SOLDE DG		3 820 366 €	2 677 105 €	931 900 €	168 639 €		- €
PARTICIPATIONS DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES PROTOCOLE DE PARTENARIAT (2025-2040)		150 000 000 €	- €	10 681 250 €	10 681 250 €	10 781 250 €	32 143 750 €	117 856 250 €
SOLDE DE TRESORERIE			13 916 791 €	11 958 959 €	23 007 588 €	- 387 820 €		387 820 €
BESOIN DE FINANCEMENT						30 000 000 €		

NOTA :

Aux besoins de financement bancaire de ce plan de trésorerie correspondront des frais financiers

Leur montant dépendra des montages financiers qui seront arrêtés avec les banques partenaires de l'Etablissement public d'aménagement