

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

**CONVENTION MULTISITES N° 33-22-093  
D'INTERVENTION SUR DES SECTEURS DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN**

ENTRE

**BORDEAUX METROPOLE**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

**Bordeaux Métropole**, dont le siège est situé – Esplanade Charles-de-Gaulle 33076 Bordeaux Cedex – représentée par son Président, **Monsieur Alain ANZIANI**, agissant en vertu de la délibération n° +++ du Conseil de Bordeaux Métropole du ++,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** », « **Bordeaux Métropole** » ou « **la Personne Publique Garante** » ;

d'une part,

ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du +++ n° +++ du +++.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

## PRÉAMBULE

### Contexte de la convention

Depuis les deux dernières décennies, Bordeaux Métropole a mené d'importantes opérations d'aménagement en vue de requalifier de larges quartiers (Bordeaux Lac, Brazza, Mérignac Soleil, Floirac les quais, etc...) de son territoire et de faire émerger de nouveaux lieux de vie attractifs. Le prochain achèvement de ces opérations conduit Bordeaux Métropole à développer des outils adaptés aux nouveaux enjeux rencontrés.

A l'heure de la transition écologique, les obligations liées au « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) et le cadre juridique de la loi « Climat et Résilience » nécessitent la recherche de nouvelles opportunités foncières permettant de répondre aux besoins de la Métropole de Bordeaux en termes de production de logement et de développement économique.

A partir de 2018, Bordeaux Métropole et l'EPFNA ont convenu d'un partenariat permettant d'intervenir sur des secteurs d'aménagement de long terme. Dès 2020, Bordeaux Métropole et l'EPFNA ont mis en place la convention stratégique d'intervention sur les secteurs en tensions n° 33-20-006 permettant d'intervenir de façon ponctuelle sur la partie du territoire métropolitain identifiée pour pouvoir recevoir les futurs projets urbains et anticiper leur développement.

C'est dans cette continuité que la présente convention est établie afin de préciser certains de ces premiers secteurs d'intervention en aménagement et en construction.

Afin de s'engager vers des projets d'aménagement et de construction vertueux et conformes aux évolutions gouvernementales, Bordeaux Métropole et l'EPFNA orientent leur partenariat vers des opérations de renouvellement urbain, de densification ou de rénovation/réhabilitation.

A l'échelle de la Métropole, les nouveaux secteurs d'intervention ont pour vocation de répondre aux besoins en développement des différentes collectivités dans le respect des enjeux métropolitains et nationaux.

### Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole, créé par Décret n° 2014-1599 du 23 Décembre 2014, est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui regroupe 28 communes sur 57 000 hectares et près de 850 000 habitants. Ses compétences recouvrent principalement le développement économique, l'urbanisme, l'habitat, l'environnement (tri, collecte et traitement des déchets), l'eau et l'assainissement, valorisation du patrimoine, naturel et paysager, les transports urbains et scolaires, les déplacements, la voirie, la signalisation, le stationnement, le marché d'intérêt national, les équipements culturels et sociaux-éducatifs d'intérêt métropolitains, les parcs cimetières, l'archéologie préventive, l'aménagement numérique.

Le PLUi décline le projet métropolitain et intègre notamment les volets transport et habitat. Le PLU tient lieu de Plan des Déplacements Urbains (PDU) et de Programme Local de l'Habitat (PLH). Il détermine notamment les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, les besoins en matière de mobilité,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

### Documents d'urbanisme en vigueur

Document	Date de première approbation	Evolutions
PLUiHD	16 Décembre 2016	dernière modification : 24 Janvier 2020
SCOT	13 Février 2014	/

*Convention multisites n° 33-22-093 d'intervention sur des secteurs de renouvellement urbain*

## **L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité, dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION**

### **1.1. Objet de la convention**

**La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA.**

Elle détermine :

- les objectifs partagés par Bordeaux Métropole et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent Bordeaux Métropole et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la présente convention,
- les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA pourraient être revendus à un opérateur désigné par Bordeaux Métropole,
- les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPFNA et Bordeaux Métropole.

Cette convention permet de définir les modalités d'intervention dans les secteurs d'anticipation des mutations foncières et urbaines (réemploi, remembrement, densification, etc...).

### **1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention**

#### **1.2.1 Plan Pluriannuel d'intervention 2023-2027 de l'EPFNA**

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurants tels que les centres-villes et centre-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. l'habitat » et « 2. le développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention multisites a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

#### **1.2.2 Règlement d'intervention de l'EPFNA**

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention,

ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

### 1.3. La convention cadre

**Bordeaux Métropole** rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-22-092 en cours de signature, conformément aux délibérations du conseil métropolitain du +++ et du conseil d'administration de l'EPFNA du 24 Novembre 2022, laquelle convention cadre vient remplacer la précédente convention cadre n° 33-17-080 signée le 14 Mai 2018.

**Les priorités de Bordeaux Métropole sont** de répondre, dans le cadre de ses compétences et des évolutions locales et nationales, aux enjeux de production de logements et à l'atteinte des objectifs du PLH et à ceux économiques.

**La présente convention répond aux objectifs** de l'intercommunalité en vue de mobiliser la capacité d'intervention de l'EPF pour maîtriser des parcelles ou secteurs stratégiques. Ces périmètres englobent des fonciers dont les caractéristiques de localisation et/ou de capacité de construction sont les plus aptes à répondre aux objectifs métropolitains.

La thématique des opérations relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et Bordeaux Métropole. Cette dernière mènera notamment :

- la relation avec les Communes membres de l'EPCI et s'assurera de la concordance de leurs souhaits avec le projet envisagé,
- l'ensemble des études préalables relatives à la programmation des projets.

L'EPFNA mènera pour sa part l'ensemble des études et diagnostics relatifs au foncier (études de sol, diagnostics, etc.) tel que défini à l'article 3.1.

### 1.4. Modalités d'intervention

L'intervention est basée sur deux types de conventions appelées à se succéder :

- la présente convention multisites  
Basée sur une comptabilité à plafond renouvelable et un périmètre de convention (annexe n° 3), cette convention permet de :
  - o cibler des sites à enjeux en veille et guider l'action foncière à l'échelle du territoire métropolitain,
  - o définir une méthode de travail partagée permettant de mener des actions foncières cohérentes,
  - o mener avec souplesse, et sur du court terme, des actions foncières d'urgence sur des emprises situées dans le périmètre de convention.

Les interventions au sein de cette convention sont définies à l'article 2.

Sur le plan financier, l'objectif est d'engager les dépenses au sein des conventions de site afin de simplifier la gestion comptable des opérations.

- des conventions d'intervention de sites :  
A partir d'un plafond de dépenses déterminé et d'un périmètre de projet, ces « conventions de site » permettent de :
  - o mener la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'un projet,
  - o réaliser les éventuels diagnostics, lever topographiques, analyses foncières,
  - o réaliser la cession du bien acquis auprès des cessionnaires envisagés à la suite de la négociation d'une promesse de vente sur la base du projet retenu par Bordeaux Métropole.

Le risque économique d'une acquisition sera apprécié par les partenaires sur la base des études de capacité menées par Bordeaux Métropole et des retours des opérateurs éventuellement sollicités en ce sens. En ce sens, Bordeaux Métropole pourra notamment faire appel à La Fab, son bailleur social Aquitanis, son OFS ou tout autre opérateur en mesure de porter et de réaliser une opération au programme déterminé par Bordeaux Métropole.

En tout état de cause, avant toute intervention sur des périmètres comprenant plusieurs propriétaires, Bordeaux Métropole devra définir une pré-programmation afin de valider la nécessité d'une maîtrise foncière et dimensionner les coûts et les besoins fonciers.

## **ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE DE VEILLE**

### **2.1 Périmètres conventionnels d'intervention**

Bordeaux Métropole souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements et de développement économique en renouvellement urbain sur des secteurs où la densification urbaine est envisageable. L'identification des secteurs inclus à la présente convention est le résultat d'un travail réalisé par Bordeaux Métropole et les Communes depuis plusieurs années.

Deux types de secteurs sont inclus à la présente convention :

- les périmètres d'îlot :  
leur emprise est relativement restreinte et pourrait permettre d'envisager un projet à l'échelle de l'îlot
- les périmètres de quartier :  
leur emprise est très large et nécessitera une réflexion d'ensemble par Bordeaux Métropole afin de définir des îlots, et concentrer l'intervention sur les parties à enjeux forts

Les secteurs d'intervention identifiés sont définis par les éléments suivants :

Commune	Nom	Surface du périmètre (m <sup>2</sup> )	TYPE
Bassens	Remington	43 014	Ilôt
Bordeaux	Rabot	11 907	Ilôt
Bruges	Gare de Bruges	37 544	Ilôt
Floirac	Paul Gros	10 037	Ilôt
Pessac	Madran	39 948	Ilôt
Saint Médard en Jalles	Ilôts Descartes	7 014	Ilôt
Saint Médard en Jalles	Ilôt Issac	14 716	Ilôt
Saint Médard en Jalles	Ilôt rue Alexis Puyo	25 270	Ilôt
Mérignac	Avenue du Chut	123 185	Ilôt
<i>Sous-Total</i>		<i>312 635</i>	
Ambarès et Lagrave	Gare Le Gorp	570 665	Quartier
Bordeaux	Thiers-Bouthier	55 562	Quartier
Bordeaux	Caudéran Lattre de Tassigny	150 160	Quartier
Bordeaux	Gare de Caudéran	199 860	Quartier
Bordeaux/Bruges	Bureaux du Lac	176 993	Quartier
Bruges	Gare Sainte-Germaine Route du Médoc	333 599	Quartier
Bruges	Ausone Maumey	274 471	Quartier
Cenon	Kennedy	57 509	Quartier
Cenon	Camille Pelletan	34 667	Quartier
Cenon	Victor Hugo	56 586	Quartier
Eysines	Centre bourg	229 777	Quartier
Eysines	Saint Exupery	389 388	Quartier
Eysines	Rue du Vignan, rue Sibassié, ilôt rue de la Clide	320 377	Quartier
Floirac	Emile Combes	36 520	Quartier

*Convention multisites n° 33-22-093 d'intervention sur des secteurs de renouvellement urbain*

Le Bouscat	Boulevard Godard	43 497	Quartier
Le Haillan	Avenue de la République	685 567	Quartier
Mérignac	Gare Arlac	156 861	Quartier
Mérignac	Hippodrome	205 427	Quartier
Parempuyre	Général de Gaulle	104 338	Quartier
Parempuyre	Gare	255 662	Quartier
Saint Médard en Jalles	Avenue Montaigne	92 571	Quartier
<i>Sous-Total</i>		<i>4 430 057</i>	
<b>Total</b>		<b>4 742 692</b>	

Les plans de chacun de ces périmètres sont annexés à la présente convention.

## 2.2 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par Bordeaux Métropole et les Communes.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra préempter sur demande de Bordeaux Métropole le ou les biens identifiés, à défaut d'avoir pu anticiper la création d'une convention de site,
- pourra entrer en négociation en vue de la signature d'une promesse de vente sur sollicitation des propriétaires et sur la base d'une programmation définie par Bordeaux Métropole,

Bordeaux Métropole assurera unilatéralement la relation avec les Communes et l'acceptation de ces démarches par ces dernières.

Cette démarche s'inscrira dans le cadre de la définition des instances de pilotage telles que définies au chapitre 6. de la présente convention.

Bordeaux Métropole est titulaire des droits de préemption (urbain ou en ZAD) et du droit de priorité.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, Bordeaux Métropole assure la veille foncière. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA par arrêté de la personne compétence au sein de Bordeaux Métropole et selon les dispositions du code de l'urbanisme, articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

## **ARTICLE 3 – LA REALISATION D'ETUDES**

### **3.1 Objectifs, définitions et types d'études à réaliser**

Ces périmètres d'opérations n'étant pas tous à maturité, ils pourraient appeler la réalisation d'études complémentaires.

#### 3.1.1 Etudes portées par Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole réalisera unilatéralement toutes les études visant à définir :

- sa programmation (localisation, ampleur, faisabilité, etc...),
- ses contraintes financières (ex : bilans opérationnels, etc...),
- ses contraintes environnementales (faunes/flore, 4 saisons, loi sur l'eau, CNPN, etc...).

Plus généralement, Bordeaux Métropole réalisera unilatéralement et exclusivement tout ce qui concourra à la définition, ou à l'aide à la définition, de la stratégie de territoire et à la capacité à réaliser un projet envisagé.

Bordeaux Métropole s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

### 3.1.2 Etudes portées par l'EPFNA

Dans le cadre de l'identification des contraintes relatives à un bien, l'EPFNA pourra être sollicité pour réaliser des études techniques permettant de définir, sans que cette liste soit exhaustive ou limitative :

- d'un prix de marché (expert immobilier, G1, Géomètre-Expert, etc...),
- du cadre juridique (CUa, RSU, etc...),
- d'un état bâtementaire (DPE avant-vente, etc...).

Plus généralement, l'EPFNA pourra réaliser tout ce qui concourra à la définition, ou à l'aide à la définition, de la connaissance d'un bien et de l'identification de la dureté foncière.

### **3.2 Modalités de réalisation des études**

Bordeaux Métropole fait réaliser seule, et sans le concours de l'EPFNA, les études relevant du 3.1.1.

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études relevant du 3.1.2 et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, Bordeaux Métropole sera sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile. En tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, sur demande de Bordeaux Métropole, l'EPFNA pourra organiser des échanges tripartis entre le prestataire, Bordeaux Métropole et l'EPFNA.

### **3.3 Modalités de financement des études**

Bordeaux Métropole finance seule, et sans le concours de l'EPFNA, les études relevant du 3.1.1.

La réalisation des études relevant du 3.1.2 peut être partiellement prise en charge par l'Etablissement. Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

### **3.4 Modalités de paiement des études**

Bordeaux Métropole paie seule, et sans le concours de l'EPFNA, les études relevant du 3.1.1.

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire des études relevant du 3.1.2.

En cas de passage en convention de réalisation, le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, Bordeaux Métropole sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement par Bordeaux Métropole des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

## **ARTICLE 4 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **4.1 Plafond de dépenses**

#### 4.1.1 Plafond d'engagement

A titre liminaire, il est rappelé que l'établissement, en tant qu'établissement Public Industriel et Commercial d'Etat, agit en qualité d'assujetti à la TVA pour ses activités d'opérations immobilières en application de l'article 256B du Code Général des Impôts.

*Convention multisites n° 33-22-093 d'intervention sur des secteurs de renouvellement urbain*



A ce titre, l'établissement soumet ses cessions foncières et immobilières au régime fiscal applicable en matière de TVA immobilière sur toutes les dépenses et recettes réalisées au cours de son intervention et ce quel que soit la nature du futur acquéreur.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est de **10 000 000 € HT (DIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES)**.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

#### 4.1.2 Engagement renouvelable

La présente convention dispose d'une comptabilité de plafond renouvelable.

Les dépenses définies aux ARTICLES 2. et 3. sont stockées à la présente convention pour la durée maximale définie à l'ARTICLE 5.

Si aucune convention de site n'est signée par les parties, Bordeaux Métropole est tenue de désigner un opérateur acquéreur ou de racheter les stocks foncier et financier dans le délai mentionné à l'ARTICLE 5. Le montant plafond de la convention multisites est renouvelé du montant du rachat.

Si une convention de site est signée, les dépenses et les recettes réalisées pour le projet objet de ladite convention sont transférées de la convention multisites à la convention de site.

Le montant plafond de la convention multisites est renouvelé du montant du transfert.

De fait :

- la somme des actions foncières réalisées par l'EPFNA sur la durée de la convention multisites pourra être supérieure au plafond d'engagement financier,
- la somme des fonciers acquis et stockés dans la présente convention multisites ne pourra être supérieure au plafond d'engagement financier.

Afin de contrôler le stock foncier de la convention, l'EPFNA présentera tous les ans à Bordeaux Métropole un rapport des actions foncières n'ayant pu aboutir à une acquisition afin d'en refacturer les dépenses. Ces dépenses feront l'objet d'une facture d'apurement annuelle adressée par l'EPFNA à Bordeaux Métropole et dont le montant permettra de réévaluer d'autant l'encours de la présente convention.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, si un foncier stocké à la présente convention n'est ni cédé à un opérateur désigné par Bordeaux Métropole ni transféré sur une convention opérationnelle, Bordeaux Métropole est tenue d'assurer le rachat des dépenses de l'EPFNA.

#### **4.2 Accord préalable de Bordeaux Métropole**

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de Bordeaux Métropole, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- acquisition,
- études relevant du 3.1.2 (et frais annexes liés aux études),
- frais de prestataire externe (géomètre, avocat...),
- diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

*Convention multisites n° 33-22-093 d'intervention sur des secteurs de renouvellement urbain*

### 4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante

Au titre de l'alinéa 2 de l'article 2 du décret n° 2008-645 du 30 Juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié par le Décret n° 2017-837 du 05 Mai 2017 et précisant que « *pour les opérations passées pour le compte des collectivités territoriales (...), ces conventions prévoient obligatoirement le rachat des biens dans un délai déterminé et, le cas échéant, la garantie de l'emprunt souscrit* », **Bordeaux Métropole est déclarée titulaire redevable de la Garantie de Rachat** au titre de la présente convention et aux droits de l'EPFNA.

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- la Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention,
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA,
- la Personne Publique Garante s'engage à établir son budget en fonction des orientations d'intervention définies conjointement avec l'EPFNA selon les modalités définies à l'article 6.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée,  
la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement ;
- si des fonciers ont été acquis,  
la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par l'EPFNA, assavoir le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti ;
- si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur,  
(cession à promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...),  
la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs ; l'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante,  
la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION**

### **5.1 Echéance de la convention**

La présente convention produira ses effets jusqu'au **31 Décembre 2030**.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

### **5.2 Durées et Modalités des portages**

L'intervention de l'EPFNA au titre de la présente convention est basée sur une durée de portage spécifique.

Il est ici entendu par « durée de portage », le délai durant lequel l'EPFNA demeure propriétaire du bien foncier, à partir de son acquisition jusqu'à sa revente, sans égard à la convention multisites ou de site permettant son stockage.

#### 5.2.1 Durées des portages

La durée totale de portage est de cinq (5) ans après acquisition, que cette acquisition soit intervenue sous la convention multisites ou une convention de site.

La durée totale de portage d'un bien au titre de la présente convention multisites est de un (1) an après l'acquisition.

Si aucune convention de site n'est signée dans le délai susmentionné de un (1) an après la date d'acquisition, Bordeaux Métropole est tenue de racheter les stocks fonciers et financiers correspondants au(x) bien(s) acquis.

#### 5.2.2 Modalités des portages

La convention de site reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération et de la durée de portage au titre de la présente convention multisites.

Lorsque plusieurs acquisitions par préemption sont menées en parallèle, les dépenses engagées sont réparties entre les conventions de site correspondantes.

A défaut de validation par Bordeaux Métropole de la constitution d'une convention de site, la Personne Publique Garante dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération envisagée et stockées dans la présente convention multisites.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, à échéance annuelle, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement et notamment le montant des études, diagnostics et frais annexes liés.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention (avec ou sans rachat de foncier) par la Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

## **ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Pour le pilotage de la présente convention, sont institués deux instances complémentaires.

### **6.1 Comité Stratégique**

#### 6.1.1 Objet

Il est créé, au titre de la présente convention, un **Comité Stratégique**.

Le **Comité Stratégique** est l'instance décisionnelle sous la présidence de l' élu(e) de Bordeaux Métropole référent(e) au foncier.

Le **Comité Stratégique** prendra notamment les décisions relatives aux :

- équilibres financiers sur la présente convention multisite,

- établissements des feuilles de route annuelle définissant les secteurs sur lesquels intervenir et, plus généralement, toutes les décisions relatives aux objectifs opérationnels.

#### 6.1.2 Composition

Le **Comité Stratégique** comprenant a minima :

- un élu du Conseil de Bordeaux Métropole, Président(e) ou Vice-Président(e),
- un représentant des services de l'Aménagement et/ou du Foncier de Bordeaux Métropole,
- le Directeur Général de l'EPFNA,

ou leurs représentants.

En fonction du projet sont associés au comité de pilotage :

- le/la représentant(e) de l'Etat,
- le/la représentant(e) du Conseil Départemental,
- le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine,
- l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que Bordeaux Métropole souhaitera associer.

#### 6.1.3 Réunions du Comité

Le **Comité Stratégique** se réunira a minima **une fois par an**.

Le **Comité Stratégique** pourra être réuni plus fréquemment en fonction de l'actualité sur proposition de Bordeaux Métropole ou de l'EPFNA.

## **6.2 Comité Technique**

#### 6.2.1 Objet

Il est créé, au titre de la présente convention, un **Comité Technique**.

Le **Comité Technique** est l'instance de mise en œuvre des décisions du Comité Stratégique dont la présidence est partagée collégialement entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA.

Le **Comité Technique** prendra notamment les décisions relatives aux :

- actions de préemption à mener en fonction des feuilles de route définies en Comité Stratégique,
- définitions des modalités d'intervention par secteur inscrit aux feuilles de route annuelle,

et, plus généralement, toutes les décisions relatives à la mise en œuvre des objectifs opérationnels établis en Comité Stratégique.

#### 6.2.2 Composition

Le **Comité Technique** comprenant a minima :

- le/la Directeur du Foncier de Bordeaux Métropole,
  - le Directeur Territorial de l'EPFNA en charge des interventions sur le territoire de Bordeaux Métropole,
- ou leurs représentants.

En fonction du projet sont associés au comité de pilotage :

- le/la représentant(e) des différents services de Bordeaux Métropole
- le/la représentant(e) des conseils de Bordeaux Métropole ou de l'EPFNA,

#### 6.2.3 Réunions du Comité

Le **Comité Technique** se réunira a minima **une fois par mois**.

## **ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES**

Bordeaux Métropole transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

Bordeaux Métropole transmet à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs des études éventuellement réalisées sur un secteur.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à Bordeaux Métropole toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

## **ARTICLE 8 – COMMUNICATION**

Bordeaux Métropole et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'ils produiront, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

## **ARTICLE 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des interventions et actions effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à Bordeaux Métropole l'ensemble des pièces du dossier dont il est dressé un inventaire.

Bordeaux Métropole sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six (6) mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

**Bordeaux Métropole**  
représentée par son Président

**L'Établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine**  
représenté par son Directeur général,

**Alain ANZIANI**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur Pierre BRUHNES, n° 2022/+++ en date du +++

### Annexes :

1. Règlement d'intervention de l'EPFNA
2. Convention de site type
3. Périmètres de veille
4. Schéma d'intervention