

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE SITE N° 33-++-+++  
D'INTERVENTION SUR LE SITE DE +++

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

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 un outil conventionnel permettant d'intervenir sur la partie du territoire métropolitain identifiée pour pouvoir recevoir les futurs projets urbains et anticiper leur développement.

Un nouvel outil conventionnel a été adopté en 2022 permettant à Bordeaux Métropole et à l'EPFNA d'intervenir sur des secteurs définis, essentiellement en renouvellement urbain afin d'accompagner la démarche métropolitaine de développement dans le cadre législatif du ZAN. Cette convention n°33-22-+++ permet de convenir d'un système partenarial entre l'EPFNA, Bordeaux Métropole et ses partenaires opérationnels en vue de permettre la réalisation d'opérations exemplaires.

La présente convention de site est la déclinaison opérationnelle de cette première convention multisite. Elle vient décrire les modalités pratiques de mise en œuvre de la démarche de stratégie de maîtrise foncière et de sortie opérationnelle pour l'opération envisagée.

### 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 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	/

### 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'Etablissement 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'interventions de l'EPFNA et Bordeaux Métropole.

Cette convention permet de définir les modalités pratiques d'intervention en maîtrise foncière et de sortie opérationnelles sur le secteur de +++ défini ci-après en vue du développement par renouvellement urbain (réemploi, 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 l'aménagement et au développement durable des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les secteurs à enjeu de renouvellement urbain. 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 l'axe « +++ ».

Les parties conviennent que la présente convention de site 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 réalisations 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 n° 33-22-+++

**Bordeaux Métropole** et l'**EPFNA** rappellent que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-22-+++ signée le +++, conformément aux délibérations du conseil communautaire de Bordeaux Métropole du +++ et du conseil d'administration de l'EPFNA du +++.

**Les priorités données par Bordeaux Métropole sont :**

- développement de l'offre de logement,
- développement des espaces à vocation économique,
- préservation des espaces naturels,
- anticipation foncière.

La présente convention répond aux objectifs de Bordeaux Métropole suivant la compétence communautaire en matière de +++.

La thématique de l'opération relevant des compétences de Bordeaux Métropole, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA dans ses démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

### 1.4. La convention multisites n° 33-22-+++

**Bordeaux Métropole** et l'**EPFNA** rappellent que la présente convention s'inscrit dans la suite de la convention multisites n° 33-22-+++ signée le +++, conformément aux délibérations du conseil communautaire de Bordeaux Métropole du +++ et du conseil d'administration de l'EPFNA du +++.

## **ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE DE PROJET**

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

### **2.1 Démarches d'acquisition**

#### **2.1.1 Périmètre de Réalisation**

Il est défini à la présente convention un périmètre de réalisation.

A ce titre, l'EPFNA pourra :

1. engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec Bordeaux Métropole,
2. **préempter** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets, à la demande de Bordeaux Métropole,
3. engager sur demande de Bordeaux Métropole et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation.**  
L'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire.

- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation.**

La collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :

- est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
- demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,

L'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

### 2.1.2 Périmètre de Veille

Il est défini à la présente convention un périmètre de veille.

A ce titre, l'EPFNA pourra :

1. engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec Bordeaux Métropole.
2. **préempter** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets, à la demande de Bordeaux Métropole, le ou les biens identifiés

### 2.1.3 Droits de Prémption

Par délibération en date du **+++**, Bordeaux Métropole est titulaire des droits de préemption (urbain, urbain renforcé, ZAD, etc...) et des droits de priorité. Ces droits pourront être délégués à l'EPFNA, par arrêté de la personne compétente, selon les dispositions du code de l'urbanisme, article 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.

## **2.2 Définition du secteur d'intervention**

Le secteur d'intervention est identifié comme « **TITRE DU SECTEUR** » et défini par les éléments suivants.

### 2.2.1 Désignation cadastrale

Commune de **+++** (33 **+++**)

Ref. Cad.	Lieu-dit ou adresse	Contenance	bâti	PLU	Occup.	Observations
<b>XX ++++</b>	+++	++ha ++a ++ca	++ m <sup>2</sup>			
S/s-Total		++ha ++a ++ca				
<b>XX ++++</b>	+++	++ha ++a ++ca	++ m <sup>2</sup>			
S/s-Total		++ha ++a ++ca				
<b>Total</b>		<b>++ha ++a ++ca</b>	<b>++ m<sup>2</sup></b>			

### 2.2.2 Désignation physique succincte

L'emprise faisant l'objet du projet est constituée de **+++**

### 2.2.3 Désignation juridique

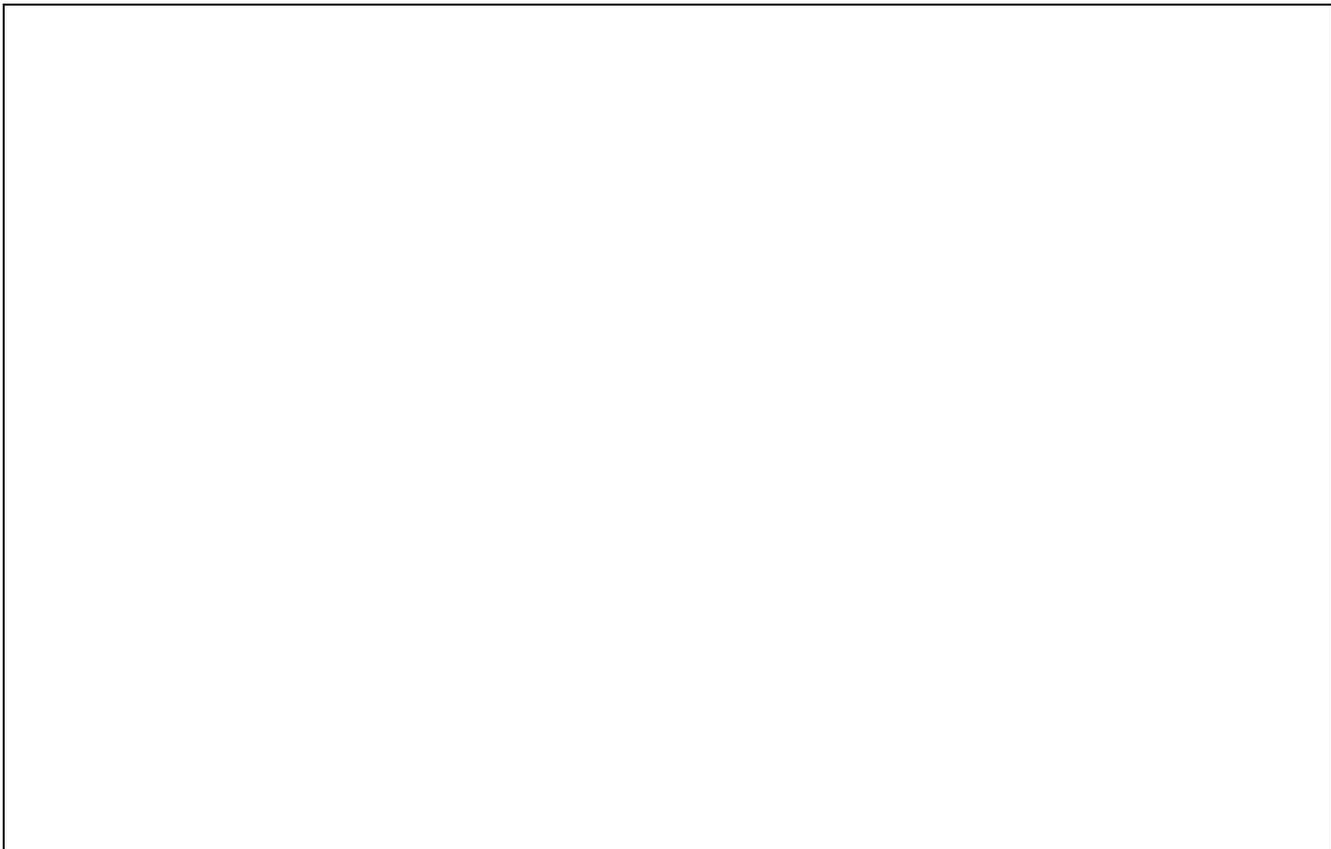
L'emprise faisant l'objet du projet est concerné par les contraintes juridiques suivantes :

- SUP,
- servitudes privées connues,
- protocoles,
- etc.

L'EPFNA pourra solliciter un CU pré-opérationnel dans le cadre du projet défini aux présentes.

### 2.2.4 Périmètre conventionnel

Convention de site n° 33-**++-+++** d'intervention sur le secteur de **+++**



## 2.3 Définition du projet

### 2.3.1 Objet du projet

La présente convention de site fait suite à une acquisition intervenue par préemption sous la convention multisites visée ci-avant.

ou

La présente convention de site s'inscrit en déclinaison de la convention multisites visée ci-avant.

Bordeaux Métropole a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elle remet à l'EPFNA :

- +++

Le quartier de +++ fait l'objet de +++.

Ce projet s'inscrit dans l'orientation de programmation de Bordeaux Métropole au titre de +++.

A ce titre, le projet défini par la Personne Publique Garante concerne +++.

### 2.3.2 Le Programme

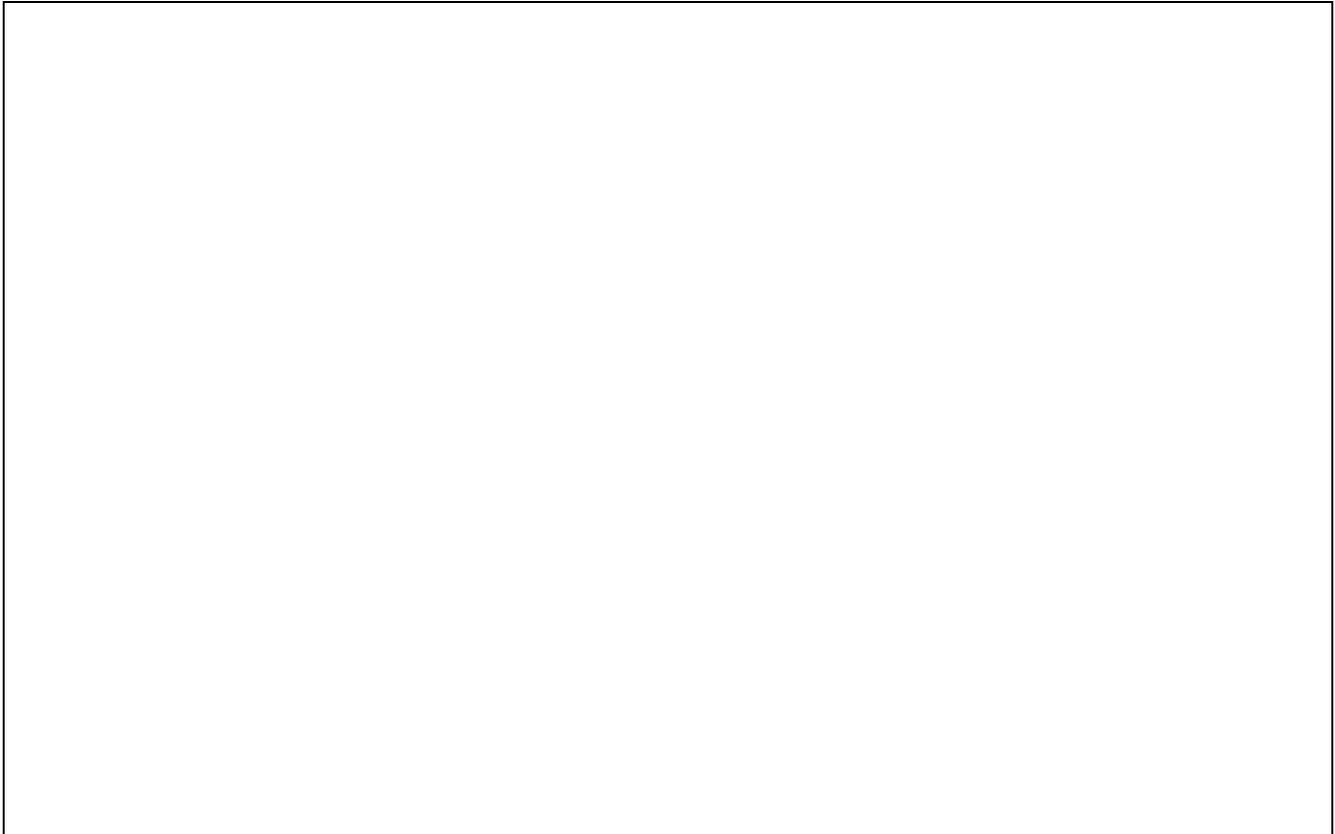
Bordeaux Métropole a arrêté le programme de +++ suivant la méthode suivante :

- +++

Destination	existants	supprimés	créés	TOTAL
Logements	+++			+++
<i>libres</i>	+++			
<i>abordables</i>	+++			
PSLA				
LLS				
<b>Densité</b>				

Economique				
Industrie				
+++				
Totaux		+++		+++

*Plan masse, visuel prévisionnel ou orientation d'aménagement*



2.3.3 Intentions de projets en termes de programme et d'enjeux urbain

Le projet envisagé permet de mobiliser le foncier disponible en vue du renouvellement urbain du quartier de +++ , notamment par les mesures suivantes :

- +++

2.3.4 Les modalités de sortie envisagées

Au jour de l'établissement des présentes, et en vue de la réalisation du projet évoqué ci-avant, il est prévu que l'EPFNA cède le foncier après délibération de Bordeaux Métropole à +++

2.3.5 Le phasage prévisionnel du projet

Au jour de l'établissement des présentes, et en vue de la réalisation du projet évoqué ci-avant, il est prévu le calendrier suivant :

- consultation d'opérateurs : ..... T+++ 20++
- signature promesse de cession : ..... T+++ 20++
- cession du foncier par l'EPFNA à l'opérateur : ..... T+++ 20++
- démarrage des travaux par l'opérateur : ..... T+++ 20++
- livraison par l'opérateur : ..... T+++ 20++

**ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES**

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

Ces opérations n'étant pas toutes à maturité, elles 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 bâtiementaire (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 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1 Sécurisation des biens**

Le ou le biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

### **4.2 Gestion des biens durant le portage**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles, **ou**
- mis à disposition de la Personne Publique Garante dans le cadre de la Convention cadre de Mise à Disposition n° 33-20-005 signée le 13 Mars 2020 entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA,

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.

### **4.3 Travaux sur les biens durant le portage**

**Les biens identifiés au titre de la présente convention pourront faire l'objet de travaux selon la répartition définie ci-après.**

#### **4.3.1 Travaux réalisés par l'EPFNA**

Durant la durée du portage, l'EPFNA pourra réaliser sur les biens objet du portage, des travaux de préparation du foncier tels que définis ci-après :

**- +++**

Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

Le budget prévisionnel prévu pour ces travaux est le suivant :

Travaux	Descriptif succinct	Montant prévisionnel
<b>+++</b>	<b>+++</b>	<b>+++ € HT</b>
<b>Total</b>		<b>+++ € HT</b>

Cette liste n'est ni exhaustive ni limitative.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de ces travaux avant leur engagement définitif.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par les instances délibératives de l'EPFNA.

*Convention de site n° 33-++-+++ d'intervention sur le secteur de +++*

#### 4.3.2 Travaux réalisés par une autre personne que l'EPFNA

Durant la durée du portage, tous travaux dont la réalisation serait sollicitée par un tiers, notamment Bordeaux Métropole ou l'opérateur, devra faire l'objet d'une étude au cas par cas afin d'en anticiper les conséquences opérationnelles et notamment fiscales.

### **ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

#### **5.1 Dépenses engagées au titre de la convention multisites**

Les dépenses engagées au titre de la présente opération et stockées dans la convention multisites précitée à l'Article 1.4, sont intégrées à la présente convention de site pour un montant de +++ € HT, correspondant au stock porté à la date du dernier état financier, soit le +++, et font partie intégrante du plafond de dépenses global ci-après défini.

Détail des dépenses engagées :

- acquisitions par actes authentiques .....	+++ € HT
- frais de notaires .....	+++ € HT
- taxes foncières .....	+++ € HT
- frais d'huissiers .....	+++ € HT
- frais d'avocats .....	+++ € HT
- frais de sécurisation .....	+++ € HT
- assurances.....	+++ € HT

#### **5.2 Plafond de dépenses**

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.

A ce titre, l'établissement soumet ces 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 +++ € HT (+++ EUROS HORS TAXES).

L'ensemble des 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.

#### **5.3 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.

#### **5.4 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 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, à savoir 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.

### **5.5 Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par Bordeaux Métropole**

Pour l'opération définie ci-avant, le Comité Stratégique établi au titre de la convention multisite n° 33-22-+++ se prononcera sur les modalités financières attachés à la maîtrise foncière et à sa sortie des stocks fonciers et financiers de l'EPFNA.

Les dispositions du présent paragraphe trouveront à s'appliquer dans le cas où l'opération serait portée en régie par Bordeaux Métropole.

La Personne Publique Garante doit avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la Personne Publique Garante, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la Personne Publique Garante, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La Personne Publique Garante rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée.

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de +++ € HT jusqu'au +++ par annuités constantes (le montant des annuités est identique d'une échéance à l'autre, durant le portage), de la manière suivante :

- avant le ++, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de +++ € HT,
- avant le ++, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de +++ € HT,
- avant le +++ est le terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la Personne Publique Garante, il n'y aura pas d'annuité à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la Personne Publique Garante.

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne Publique Garante au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour Bordeaux Métropole, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La Personne Publique Garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la Personne Publique Garante. L'EPFNA pourra, alors procéder à la résiliation de la convention et la Personne Publique Garante sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du ++.

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

### **ARTICLE 7 – INSTANCE DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** 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 intégrés au comité de pilotage :

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

**Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima **une fois tous les deux mois**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

#### **ARTICLE 8 – 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 9 – COMMUNICATION**

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

#### **ARTICLE 10 – 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. Extrait du PLUi et ses annexes (servitudes, etc...)