



**AVENANT N° 1 À LA CONVENTION STRATEGIQUE N° 33-20-006
D'INTERVENTION FONCIERE SUR LES ESPACES EN TENSION
SUR LE TERRITOIRE DE BORDEAUX METROPOLE**

ENTRE

BORDEAUX METROPOLE

ET

L'ETABLISSEMENT 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 dénommée « **Bordeaux Métropole** » ou « **La Collectivité** » ;

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 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, agissant en vertu de la délibération du +++ n° +++ du ++,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE A L'AVENANT

Bordeaux Métropole et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé en date du 13 mars 2020 la Convention Stratégique n°33-20-006 d'intervention foncière sur les espaces en tension sur le territoire de Bordeaux Métropole.

Cette convention a permis 6 interventions par préemption dont 1 a abouti une acquisition à Mérignac (33) en vue de la réalisation d'une opération destinée au développement économique.

A Septembre 2022, le stock porté par la présente convention est de 638 414 € HT.

Dans un contexte d'adaptation des outils d'intervention foncière en lien avec les dernières législations nationales, Bordeaux Métropole et l'EPFNA souhaitent adapter la présente convention stratégique afin de :

- adapter la rédaction de la convention initiale et en préciser certains termes,
- adapter le périmètre géographique de la convention initiale,
- adapter le montant plafond de la convention,
- intégrer les nouvelles dispositions d'intervention de l'EPFNA.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DU PREAMBULE DE LA CONVENTION INITIALE

Les dispositions du Préambule de la convention relatives à la présentation de Bordeaux Métropole sont modifiées telle que sont réécrits les 4^{ème} alinéa et suivants de la partie de la manière suivante :

« Par son processus de veille active, Bordeaux Métropole analyse toutes les transactions d'emprises foncières pouvant permettre le développement d'une opération. Bordeaux Métropole souhaite développer sa stratégie foncière afin d'assurer l'émergence de projets fonciers conformes aux enjeux de ses politiques urbaines actuelles.

Il est aujourd'hui constaté un phénomène de tension foncière sur le territoire de la métropole, marqué par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et de locaux économiques, se caractérisant par des niveaux élevés de loyers et des prix d'acquisition. Cette tension est particulièrement concentrée dans les centralités et le long des axes de transports principaux, notamment les lignes de tramway et des lianes de bus bénéficiant d'une desserte fréquente et rapide. Ces liaisons permettent notamment de relier les centralités des communes au cœur de la métropole.

Pour mettre en œuvre sa nouvelle stratégie foncière à l'horizon 2030, Bordeaux Métropole souhaite se doter des outils et des partenaires fonciers présents sur le territoire pour atteindre ses objectifs et permettre la programmation des nouvelles opérations qui seront lancées sur la décennie 2020-2030.

A cette fin, la présente convention avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine est établie en perspective des objectifs :

- d'accompagner la Collectivité dans la définition de ses projets,
- d'examiner avec une rigueur particulière les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires d'action foncière,
- limiter d'inflation foncière par la réalisation des objectifs politiques via des opérations qualitatives, innovantes, ambitieuses et vertueuses,
- de développer l'offre foncière permettant une production de logements et de locaux à vocation économique à hauteur des orientations de Bordeaux Métropole. »

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

ARTICLE 2. MISE A JOUR DES DOCUMENTS CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Article 2.1. Mise à jour du PPI de l'EPFNA

Les dispositions du Préambule de la convention relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées telles que sont supprimés les paragraphes 3 et suivants et remplacés par les dispositions ci-dessous :

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 structurant 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. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre 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.

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.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Article 2.2. Mise à jour du Règlement d'Intervention de l'EPFNA

L'EPFNA s'est doté en 2021 d'un nouveau Règlement d'Intervention par délibération.

Le présent Règlement d'Intervention déposé en Annexe 1 aux présentes annule et remplace le précédent.

ARTICLE 3. OBJECTIFS DE LA CONVENTION STRATEGIQUE

Les dispositions de l' « Article 1.2. – Modalités des interventions conventionnelles » de la convention initiale sont réécrites comme suit en ce qui concerne le schéma d'intervention :

« Le présent schéma a pour but d'établir un mode opératoire d'intervention de l'EPF dans le cadre de la Avenant n° 1 à la convention stratégique n° 33-20-006

présente convention.

1-1	Réception de la DIA par la Commune puis par Bordeaux Métropole
	<i>Transmission par Bordeaux Métropole à l'EPF de la DIA dans les délais lui permettant d'exercer le droit de préemption selon les dispositions légales et conventionnelles.</i>
1-2	Instruction de la DIA par l'EPF et gestion de la procédure
	<i>La faisabilité d'un projet est analysée conjointement par l'EPF et Bordeaux Métropole. Le droit de préemption est délégué par Bordeaux Métropole à l'EPF sur signature du Président de Bordeaux Métropole ou son délégataire. L'arrêté de délégation s'appuie nécessairement sur les éléments du projet envisagé par la collectivité (objectifs/orientations d'aménagement des politiques publiques). L'ensemble des procédures est coordonné par l'EPF, y compris les éventuelles phases de fixation judiciaire du prix.</i>
1-3	Acquisition par l'EPF
	<i>Acquisition, dont par préemption, sur accord préalable de Bordeaux Métropole, en qualité de titulaire de la garantie de rachat, et après avis préalable de la Commune sur le territoire de laquelle le droit de préemption est exercé. Le portage du foncier dans la présente convention est de 24 (vingt-quatre) mois maximum. En l'absence de définition d'un projet et de conventionnement dans ce délai, le foncier fera l'objet d'un rachat par Bordeaux Métropole dans les 24 mois suivant l'acquisition du bien.</i>
2-1	Signature de la convention de projet entre Bordeaux Métropole et l'EPF
	<i>Après acquisition par l'EPF, Bordeaux Métropole et l'EPF signent une convention opérationnelle en vue d'une sortie opérationnelle permettant le cas échéant de compléter l'emprise foncière. Ce périmètre est élargi selon les négociations amiables sur les fonciers voisins qu'il conviendra d'entreprendre à la demande expresse de Bordeaux Métropole en vue d'obtenir si nécessaire un tènement complet plus pertinent. Le portage est alors convenu pour une durée maximale de six années à compter de la première acquisition du bien dans la convention stratégique. Les dépenses foncières réalisées dans le cadre de la convention stratégique sont transférées sur la convention opérationnelle. Le montant de la convention stratégique est augmenté d'autant.</i>
2-2	Portage opérationnel
	<i>Après acquisition par l'EPF, l'EPF signe une convention opérationnelle en vue de la sortie opérationnelle du projet envisagé avec Bordeaux Métropole et la Commune. Une consultation d'opérateurs sur les fonciers acquis pourra être organisée par Bordeaux Métropole ou toute personne morale qu'elle aura désigné afin d'engager la cession des biens dans les délais de la convention</i>
3-1	Cession
	<i>Après le choix du lauréat par Bordeaux Métropole et la Commune concernée, lorsque le bien est directement cédé par l'EPF, une promesse synallagmatique de vente est signée avec l'opérateur selon les objectifs du projet envisagé par les partenaires.</i>
3-2	Fin de la convention opérationnelle
	<i>La convention opérationnelle s'achève à la cession du foncier acquis et au plus tard à l'échéance de la convention soldée. Le cas échéant, une facture d'apurement est alors adressée au titulaire de la garantie de rachat (Bordeaux Métropole) à compter de la cession du foncier acquis par l'EPF.</i>

1. Phase ACQUISITION

2. Phase PORTAGE

3. Phase CESSION

Les 2 derniers alinéas de l'article 1.2 sont inchangés.

ARTICLE 4. MODIFICATIONS DES PERIMETRES

Article 4.1. Modification de la définition du périmètre

Le 2^{ème} alinéa de l' « Article 2.1. – Un périmètre de veille (...) » est réécrit de la manière suivante :

Sites : L'intervention portera sur des tènements fonciers qui permettront de faciliter et d'améliorer la qualité de l'aménagement ultérieur, sur les sites identifiés au PLUI.

Le périmètre d'intervention défini intègrera s'articulera autour :

- d'une part du linéaire le long des principaux axes de transport en commun, savoir les 4 lignes de tramway et les lignes de bus structurantes (lianes BHNS), sur une emprise de 250 mètres environ de part et d'autre de l'axe de transport,
- d'autre part des centralités de villes, à savoir les secteurs marqués par la combinaison d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, et de pratiques sociales.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Article 4.2. Modification du périmètre

Bordeaux Métropole et l'EPFNA, par délibérations respectives, ont convenu d'une nouvelle convention d'intervention multisites en vue du développement de l'offre immobilière en renouvellement urbain.

Dans cette perspective, certaines emprises sous périmètre de la présente convention sont également inscrites aux périmètres de cette nouvelle convention multisites.

Les parties conviennent que les emprises transférées dans la nouvelle convention multisites sont soustraites du périmètre de la présente convention stratégique.

Les cartes placées en annexes n° 2 aux présentes annulent et remplacent les plans précédents.

ARTICLE 5. MODIFICATIONS DU MONTANT FINANCIER GLOBAL D'ENGAGEMENT

Le 1^{er} alinéa de l' « ARTICLE 4. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL » est modifié de la manière suivante :

« Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est de **7 000 000 € HT (SEPT MILLIONS D'EUROS HORS TAXES)**. »

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

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 de l'EPFNA, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n° du

Annexes :

1. Règlement d'Intervention de l'EPFNA
2. Périmètres