

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°33-24-148

#### D' ACTIONS FONCIERES POUR LE PROJET URBAIN BRAZZA A BORDEAUX

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 sa Présidente, **Madame Christine BOST**, agissant en vertu de la délibération n° 2024-xxx du Conseil de Bordeaux Métropole du 6 décembre 2024,

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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°CA-2024- ..... du 29 novembre 2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement ;

## SOMMAIRE

PRÉAMBULE .....	4
ARTICLE I : CADRE DE LA CONVENTION .....	5
1.1. Objet de la convention .....	5
1.2. Documents contractuels.....	6
1.3. La convention cadre.....	6
ARTICLE 2 : PÉRIMÈTRE DE LA CONVENTION.....	7
ARTICLE 3 : PROGRAMME ET CALENDRIER PREVISIONNEL .....	7
3.1. Le programme et plan guide .....	7
3.2. Le phasage prévisionnel de la convention .....	7
ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DES PARTIES.....	7
4.1. Engagements de l'EPFNA .....	7
4.2. Engagements de Bordeaux Métropole .....	8
ARTICLE 5 : MISSIONS DE L'EPFNA.....	8
5.1. Réalisation d'études et expertises immobilières et foncières .....	8
5.1.1. Modalités de réalisation des études liées à la connaissance des fonciers.....	9
5.2. Maitrise foncière .....	9
5.2.1. L'acquisition amiable.....	9
5.2.2. La préemption .....	9
5.2.3. L'expropriation .....	9
5.3. Gestion des biens.....	10
5.3.1. Biens acquis par l'EPFNA .....	10
5.3.2. Biens acquis par Bordeaux Métropole .....	10
5.4. Réalisation des travaux de proto aménagement .....	11
5.4.1. Travaux de libération des fonciers (démolition – désamiantage).....	11
5.4.2. Travaux de dépollution et remise en état des sols .....	12
5.5. Valorisation et commercialisation des fonciers .....	12
5.6. Cessions des parcelles nécessaires à la réalisation des espaces et équipements publics .....	12
ARTICLE 6 : ASSURANCES EN TANT QUE PROPRIETAIRE.....	13
ARTICLE 7 : ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION.....	14
7.1. Plafond de dépenses .....	14
7.2. Modalités de financement et de paiement des études .....	14
7.3. Accord préalable de la personne publique garante.....	14
7.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante .....	15

7.5. Boni d’opération .....	16
ARTICLE 8 : DURÉE DE LA CONVENTION .....	16
ARTICLE 9 : INSTANCES DE PILOTAGE .....	16
9.1. Comité de Pilotage .....	17
9.2. Réunions de suivi technique .....	17
ARTICLE 10 : TRANSMISSION DES DONNEES .....	17
ARTICLE 11 : PROTECTION DES DONNEES.....	18
ARTICLE 12 : COMMUNICATION .....	18
ARTICLE 13 : CONDITIONS DE MODIFICATION DE LA CONVENTION .....	19
ARTICLE 14 : RESILIATION DE LA CONVENTION .....	19
ARTICLE 15 : CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES .....	20
ANNEXE 1 – PERIMETRE DE LA CONVENTION.....	22
ANNEXE 2 – PROGRAMME ET PLAN GUIDE .....	24
ANNEXE 3 – BILAN FINANCIER .....	25
ANNEXE 4 – PLANING PREVISIONNEL .....	25
Annexe 5 : LIMITES DE PRESTATIONS ENTRE BORDEAUX METROPOLE ET L'EPFNA CONCERNANT LES TRAVAUX DE PROTO AMENAGEMENT ET LES TRAVAUX D’ESPACES PUBLICS.....	26

# PRÉAMBULE

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, ZAC des quais à Floirac, 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 ainsi que des opérations de renouvellement urbain, de densification ou de rénovation/réhabilitation.

Le quartier de Brazza, situé au débouché du pont Jacques Chaban-Delmas, en vis-à-vis des Bassins à flot et de la Cité du vin, est dans une situation géographique et historique stratégique. Bordé par la ceinture des boulevards, desservi par plusieurs transports en commun et par la gare de Cenon Pont Rouge, Brazza bénéficie d'une inaccessibilité remarquable.

Balcon sur la Garonne et sur le Parc aux Angéliques, Brazza est adossé aux coteaux grâce au futur projet de reconversion d'une large emprise ferroviaire : la « Brazzaligne ». Une partie accueille encore des trains, et pourra demain s'inscrire dans le réseau de transport métropolitain. Le reste, inutilisé aujourd'hui, sera l'espace des loisirs et des mobilités douces.

Sur 53 hectares, Brazza prévoit la requalification de friches économiques et industrielles via la réalisation d'un nouveau quartier mixte qui comprendra 4 800 logements, des équipements ludiques et sportifs, des activités économiques (y compris des artisans), de l'hôtellerie, des équipements publics, et des pôles d'attraction d'échelle métropolitaine. Très verdoyant, le quartier propose de multiples façons d'habiter la ville. Ce projet participe ainsi à l'effort de la collectivité pour la production de logements, notamment sociaux en réponse à ses enjeux démographiques tout en respectant les objectifs du ZAN (opération de recyclage foncier).

L'opération Brazza est ainsi une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain telle que définie dans la délibération métropolitaine n°2015-745 du 27 novembre 2015. Elle est aujourd'hui menée en régie par les équipes de Bordeaux Métropole via un mode d'aménagement « négocié » avec les opérateurs privés.

Le projet est entré en phase opérationnelle depuis 2019, les premières opérations de logements ont été livrées à partir de 2021.

La présente convention concerne une partie du quartier Brazza à Bordeaux qui n'est pas encore rentrée dans une phase de réalisation.

Ce quartier fait désormais face au lancement des phases opérationnelles 2 et 3, comprenant la production d'environ 2350 logements, dans un contexte nouveau de crise immobilière et économique et sur des tènements fonciers nécessitant désormais une maîtrise publique, faute d'accord avec les propriétaires privés.

En cela, les caractéristiques principales de ce projet de retraitement de friches artificialisées pour la production massive de logements en centre urbain répondent aux attendus des orientations stratégiques de l'EPFNA (OSE).

Ce contexte de renouvellement urbain nécessite un interventionnisme fort de la puissance publique, pour pallier aux difficultés nombreuses à lever pour permettre une telle réalisation (maitrise foncière, mise en état des sols, comptabilité DLE et PPRI, etc..). Pour cela, Bordeaux Métropole et l'EPFNA œuvrent pour la mise en place de conditions nécessaires à la finalisation de la réalisation de ce quartier, suivant les dispositions programmatiques et urbaines.

Bordeaux Métropole et l'EPFNA ont établi l'ensemble des dispositions de la présente convention.

### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU (i)</b>	16 décembre 2016	dernière modification : 2 février 2024 (11 <sup>e</sup> modification)
<b>SCOT</b>	13 février 2014	

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

## ARTICLE I : CADRE DE LA CONVENTION

### 1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA en vue de la réalisation du projet urbain Brazza.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- les périmètres et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les missions, modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

<b>X</b>	l'habitat
<b>X</b>	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

## 1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et 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 au présent document (annexe 1). Il 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.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve. Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord exprès des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

## 1.3. La convention cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-22-092 signée le 17 janvier 2023, conformément aux délibérations du conseil communautaire n° 2022-668 du 24 novembre 2022 et du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2022-067 en date du 24 novembre 2022.

Aucun lien juridique ni financier n'est établi entre la convention cadre ci-dessus mentionnée et la présente convention.

Cette convention cadre a pour objectif de définir les objectifs partagés par Bordeaux Métropole et l'EPFNA :

- décliner la stratégie foncière de Bordeaux Métropole dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et définissant les zones d'intervention prioritaires afin de produire plus de logements aidés ;
- fixer les modalités de partenariat entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA dans le cadre de conventions opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs communautaires et communaux et d'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations ;
- préciser les modalités d'intervention de l'EPFNA.

## ARTICLE 2 : PÉRIMÈTRE DE LA CONVENTION

Une procédure de déclaration d'utilité publique va être déposée à l'échelle des 53 hectares du projet Brazza. 11 comptes de propriétés regroupant 22 parcelles feront l'objet d'une enquête parcellaire.

Le périmètre de la convention est composé de :

- Un périmètre de réalisation contenant les 11 comptes de propriété objet de l'enquête parcellaire
- Un périmètre d'étude correspondant au secteur de projet Brazza objet de la déclaration d'utilité publique soit environ 53 ha.

La liste des parcelles et la cartographie des deux périmètres sont présentées en annexe 1.

## ARTICLE 3 : PROGRAMME ET CALENDRIER PREVISIONNEL

### 3.1. Le programme et plan guide

Le programme prévisionnel issu du plan guide Brazza est détaillé en annexe 2. Ce dernier peut être amené à évoluer.

Ce dernier fera l'objet d'une phase d'approbation selon les procédures en vigueur et sera susceptible d'évoluer suivant les enjeux et contextes.

### 3.2. Le phasage prévisionnel de la convention

Le phasage prévisionnel est le suivant

- Conventionnement : fin 2024
- Maitrise foncière et procédures associées : 2025 -2031
- Travaux de libération des fonciers et proto aménagement : 2025-2029
- Commercialisation :
  - Préparation : 2026
  - Appel à projet – 1<sup>ère</sup> phase : 2027
  - Appel à projet – 2<sup>ème</sup> phase : 2028
- Cessions foncières aux opérateurs : au plus tard 2031
- Clôture de la convention (rachat, transfert des biens) : 2032

Le synoptique du calendrier prévisionnel du projet est présenté en annexe 3.

## ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

### 4.1. Engagements de l'EPFNA

L'EPFNA s'engage sur les points suivants :

- Mener les missions de réalisation d'études, de maîtrise du foncier, de gestion des biens, de travaux de proto aménagement et de commercialisation décrits à l'article 5 de la présente convention dans les limites du plafond global des dépenses déterminé à l'article 7
- Mobiliser en conséquence les moyens humains (internes ou prestations de service) pour l'exécution des missions confiées
- Assurer le suivi financier de la convention et en rendre compte annuellement à Bordeaux Métropole (article 7)
- Solliciter l'accord préalable de la collectivité selon délégation en vigueur sur l'engagement des dépenses tel que défini à l'article 7 sauf dans l'hypothèse d'une fixation judiciaire du prix qui s'imposera à l'EPFNA.
- Procéder aux alertes et tenir régulièrement informée Bordeaux Métropole de l'état d'avancement de la convention selon la gouvernance politique et technique fixée à l'article 9
- Communiquer à Bordeaux Métropole tout livrable ou information sur l'exécution de la convention
- Céder les fonciers à l'opérateur choisi par Bordeaux Métropole à l'issue des appels à projets (article 5)
- Assurer la clôture de la présente convention (article 7)

## 4.2. Engagements de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole s'engage sur les points suivants :

- Mobiliser l'ingénierie interne nécessaire pour le suivi et la mise en œuvre de la présente convention
- Conduire les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, phase administrative DUP)
- Conduire les études règlementaires nécessaires à la mise en œuvre du projet (actualisation si nécessaire du DAE, évolution si besoin du PLU, etc.)
- Conduire les études urbaines, paysagères et techniques nécessaires à l'exécution du plan guide et établir les fiches de lots de commercialisation des ilots
- Communiquer l'ensemble des études existantes ou données en sa possession nécessaires à l'exécution des missions de l'EPFNA.
- Se porter acquéreur du foncier au terme du portage ou désigner un tiers acquéreur (article 7)
- Conduire les travaux d'espaces publics pour assurer la viabilisation des terrains cédés
- Mobiliser les moyens nécessaires au relogement et à la relocalisation des occupants.

## ARTICLE 5 : MISSIONS DE L'EPFNA

### 5.1. Réalisation d'études et expertises immobilières et foncières

L'EPFNA se chargera de la réalisation et du pilotage de l'ensemble des études lié à la connaissance des fonciers à acquérir en matière environnementale, technique, juridique, financier ou économique... L'EPFNA mènera également les expertises (immobilières, juridiques, foncières...) nécessaires à la maîtrise foncière.



### 5.1.1. Modalités de réalisation des études liées à la connaissance des fonciers

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec Bordeaux Métropole, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, Bordeaux Métropole sera en outre 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, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

## 5.2. Maîtrise foncière

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

### 5.2.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA assistera Bordeaux Métropole dans la conduite des négociations amiables. Il pourra être amené à conduire directement les négociations amiables en vue d'une acquisition sur certains fonciers à la demande expresse et uniquement de Bordeaux Métropole.

### 5.2.2. La préemption

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de Bordeaux Métropole.

Par délibération en date du 15 mars 2024, la Présidente est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté sur ce périmètre 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.

### 5.2.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de Bordeaux Métropole et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation (de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation), l'EPFNA interviendra selon les modalités suivantes

- Bordeaux Métropole mettra en œuvre la phase administrative de la procédure de déclaration d'utilité publique,
- Bordeaux Métropole sera désignée comme bénéficiaire de la DUP,
- Bordeaux Métropole demandera la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
- Bordeaux Métropole demandera à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et Bordeaux Métropole.

## 5.3. Gestion des biens

L'équipe de gestion du patrimoine de l'EPFNA est composée de gestionnaires immobiliers et d'un assistant comptable dédié. En tant qu'acteur du portage immobilier, l'EPFNA a les compétences nécessaires et l'expérience pour gérer une grande variété de biens à travers toute la Nouvelle-Aquitaine.

### 5.3.1. Biens acquis par l'EPFNA

Le travail de gestion du patrimoine englobe diverses responsabilités, notamment :

- **la gestion des baux en cours** lors de l'acquisition des biens : collecte des loyers, émission des quittances, gestion des impayés, résolution des litiges, évictions, ajustements des charges, suivi des assurances et des contrats de location variés (tels que les biens tertiaires, résidentiels, ou à usage temporaire), que ce soit en propriété unique ou en copropriété.
- **le suivi technique des biens, incluant les travaux, la gestion courante et la gestion des sinistres** en raison de la durée prolongée de nos acquisitions et de leur diversité.
- **la gestion transitoire et événementielle des biens**. Pour cela l'EPFNA établit des conventions d'occupations précaires pour les biens vacants en bon état, afin de les mettre à disposition des collectivités, des associations, etc.
- **La sécurisation et lutte contre les squats et occupations illégales des propriétés**. Ce point est pour l'EPF est une priorité, compte tenu de son vaste patrimoine de 1104 bâtiments et 1183 locaux répartis dans toute la région Nouvelle-Aquitaine. Une approche spécifique de la gestion des squats vise à trouver un équilibre entre les aspects sociaux, légaux et pratiques, tout en s'efforçant de résoudre les problèmes sous-jacents ayant conduit à l'occupation des squats. Cela nécessite une collaboration étroite avec les autorités compétentes, en particulier avec les préfetures, et une réactivité forte, actions et responsabilités centralisées auprès d'une personne référente au sein de l'EPFNA.  
En cas de squat – ponctuels, temporaires ou permanents - une procédure devra être entreprise par l'EPFNA, sans attendre, afin de faire quitter les occupants des lieux sans qu'ils puissent revenir, en prenant les mesures de sécurisation nécessaires.

### 5.3.2. Biens acquis par Bordeaux Métropole

L'EPFNA et Bordeaux Métropole étudieront la possibilité de recourir à un groupement de commandes afin d'assurer une gestion efficace des biens acquis par les deux parties.

## 5.4. Réalisation des travaux de proto aménagement

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de proto aménagement ((démolition, désamiantage, dépollution, remise en état des sols) sur les fonciers acquis par l'EPFNA au sein du périmètre de la convention.

Les modalités de réalisation des travaux de proto aménagement et les limites de prestations entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA sont détaillées en annexe 5 de la présente convention.

Les travaux de mise en état des sols pour une « mise en prêt à l'emploi » des fonciers maîtrisés font partie des actions de l'EPFNA. L'EPFNA n'est pas compétent pour réaliser des travaux d'aménagement (viabilisation, construction d'équipements).

Dans ce contexte, le cout de ces travaux est intégré dans le portage foncier de la convention, et sont mis en œuvre au moyen d'une ingénierie mis à disposition par l'EPFNA.

L'EPFNA et Bordeaux Métropole étudieront la possibilité de recourir à un groupement de commandes afin d'assurer la réalisation des travaux de proto-aménagement sur les fonciers propriété de l'EPFNA et de Bordeaux Métropole.

### 5.4.1. Travaux de libération des fonciers (démolition – désamiantage)

Le site de Brazza, est fortement occupé par du bâti d'entrepôt, avec une présence d'amiante visible à l'œil nu, par exemple dans les couvertures de toiture. En vue de la constitution du projet urbain défini par Bordeaux Métropole, ces biens devront être démolis.

Pour assurer une gestion efficace de ces démolitions et limiter les temps de portage et de gestion sécuritaire du site, l'EPFNA mettra en place un rétroplanning avant l'acquisition. Cela permettra de démarrer les travaux de démolition dès que possible. Pour cela, L'EPFNA anticipera les autorisations d'urbanisme, les diagnostics et la consultation de maîtrise d'œuvre afin de réduire au maximum les délais administratifs. Cette approche proactive contribuera à minimiser les coûts de portage, tels que les impôts, les assurances et les frais d'entretien, tout en réduisant les risques de squat.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien (notamment du PLUI) et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même. Les permis de démolir sollicités par l'EPFNA sont délivrés par le préfet.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de Bordeaux Métropole. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de Bordeaux Métropole 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 ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

## 5.4.2. Travaux de dépollution et remise en état des sols

Concernant le site de Brazza, les terrains sont réputés pollués en raison de l'histoire industrielle du quartier, avec de nombreuses usines ayant été installées dans la zone. De plus, il s'agit de terrains remblayés situés dans une zone inondable.

La mise en place d'une politique de gestion des terres polluées à l'échelle de la zone pourrait être une solution intéressante pour permettre leur réutilisation sur place, tout en respectant les normes environnementales en vigueur et en réalisant des économies d'échelle en optimisant les coûts.

Il conviendra de réaliser un plan de sondages pollutions et des études géotechnique au plus tôt, il pourra être envisager de réaliser ces sondages sous DUP, en amont de l'acquisition. La trame de sondage sera adaptée en fonction du devenir du terrain (espaces publics ou lots immobiliers).

## 5.5. Valorisation et commercialisation des fonciers

Dans le cadre de l'intervention sur le projet Brazza, les cessions interviendront au bénéfice d'opérateurs désignés par Bordeaux Métropole suite à l'organisation de procédures de consultations d'opérateurs menées par l'EPFNA pour la cession de charges foncières et suivants des modalités et attendus.

La cession intégrera donc les obligations en matière de construction, d'aménagement, développement durable, capacité financière qui seront définis par Bordeaux Métropole. Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base du cahier des charges prescriptif résultant de ce travail. Et sur la base du prix de cession fixé par Bordeaux Métropole au regard :

- de sa connaissance du prix de revient prévisionnel foncier
- de ses attendus programmatifs et qualitatifs
- et de sa capacité à assumer le différentiel financier pouvant être induit par ces deux derniers paramètres, dans le cadre de sa garantie de rachat auprès de l'EPFNA.

La méthodologie de travail sera arrêtée par Bordeaux Métropole et l'EPFNA à l'occasion des comités de pilotage et réunions de suivi.

## 5.6. Cessions des parcelles nécessaires à la réalisation des espaces et équipements publics

Bordeaux Métropole rachètera les emprises des espaces et équipements publics selon les besoins et calendriers opérationnels de réalisation des différents îlots, espaces et équipements publics. Ce calendrier opérationnel sera défini et ajusté au fur et à mesure des acquisitions et libérations des fonciers nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain.

Les parties définiront dans un prochain avenant les modalités financières de rachat de ces emprises.

Les modalités de réalisation des travaux d'espaces publics et les limites de prestations entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA sont détaillées en annexe 5 de la présente convention.

## ARTICLE 6 : ASSURANCES EN TANT QUE PROPRIETAIRE

En sa qualité de propriétaire, l'EPFNA assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs. Ces contrats qui couvrent l'ensemble du patrimoine de l'EPF garantissent les immeubles contre les événements courants en matière immobilière.

L'EPFNA devra également souscrire en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile pour tous les biens acquis au titre de la présente convention.

# ARTICLE 7 : ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

## 7.1. Plafond de dépenses

Le montant de l'intervention de l'EPFNA au titre de la présente convention de réalisation est plafonné à un **en-cours de SOIXANTE (60) millions d'euros**.

L'EPFNA procédera annuellement à un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

## 7.2. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de Bordeaux Métropole mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties avant l'acquisition des fonciers par l'EPFNA, Bordeaux Métropole sera redevable du montant de l'étude 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.

## 7.3. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition ou traité d'adhésion sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

Un budget prévisionnel sera alloué à la gestion courante des biens. 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 ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

## 7.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

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.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget les montants nécessaires au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, selon les délais prévus par la présente convention.

Bordeaux métropole et l'EPFNA assureront un pilotage budgétaire et un suivi financier de la présente convention.

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 déduction faite des recettes perçues au titre de la convention.

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 le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la 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 convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
- 
- **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.

## 7.5. Boni d'opération

Si le prix de cession est supérieur au prix de revient de l'opération, le surplus stocké dans la convention devra servir à compenser les opérations présentant un mali.

## ARTICLE 8 : DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2032**.

La durée de la convention permettra une rotation dynamique des stocks par exemple tous les 4 à 6 ans environ afin de permettre une recharge progressive de l'enveloppe financière d'intervention pour assurer la réalisation complète du projet en matière de maîtrise foncière et de travaux de proto aménagement.

Afin de tenir l'échéance de la présente convention de réalisation, les phases de maîtrise foncière et de sortie opérationnelle devront être menées parallèlement.

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 l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

## ARTICLE 9 : INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention les comités suivants listés ci-dessous. La fréquence des instances sera adaptée en fonction des différentes étapes de la convention et des besoins opérationnels et stratégiques du projet.



## 9.1. Comité de Pilotage

Un comité de pilotage se réunit autant que de besoin sur proposition de l'EPFNA et/ou de Bordeaux Métropole, et a minima une fois par an pour partager et proposer :

- la stratégie foncière ;
- le programme prévisionnel d'interventions à mener au cours de l'année, en cohérence avec les orientations respectives ;
- les modalités d'intervention de l'EPFNA au titre de la présente convention (affectation budgétaire, délais d'acquisition, revente, reconstitution du plafond d'intervention).
- la clause de revoyure suite aux différents PPI.

Le comité de pilotage comprend :

- o *a minima* La direction générale de l'aménagement de Bordeaux Métropole , le directeur général de l'EPFNA qui co-présideront ce comité ou leurs représentants.

Sont également associés au comité de pilotage :

- o les représentants des différents services de Bordeaux Métropole intervenant sur le projet,
- o les représentants de l'EPFNA intervenant sur le projet,
- o l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que Bordeaux Métropole et l'EPFNA souhaiteront associer.

Un relevé de conclusions concertées sera établi à l'issue de chaque comité de pilotage. Les conclusions ainsi adoptées seront mises en œuvre par l'EPFNA et Bordeaux métropole dans le respect des attributions et compétences respectives de chacun.

## 9.2. Réunions de suivi technique

Les réunions de suivi technique ont pour objectif d'assurer un suivi opérationnel, de partage des actualités et actions entre les services de Bordeaux Métropole et l'EPFNA.

### Composition

Les **réunions de suivi technique** comprendront à minima :

- o la direction de l'Urbanisme et/ou du Foncier de Bordeaux Métropole,
- o le Directeur Territorial de l'EPFNA en charge des interventions sur le territoire de Bordeaux Métropole,
- o Les chefs /Directeurs de projet de Bordeaux Métropole et l'EPFNA,
- o Toute autre direction de Bordeaux Métropole (Direction du développement économique, Direction du Pôle territorial de Bordeaux, etc.) nécessaire selon l'ordre du jour.

Les **réunions de suivi technique** se tiendront autant que de besoin.

## ARTICLE 10 : TRANSMISSION DES DONNEES

Bordeaux Métropole transmettra 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 transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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 11 : PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre de la présente convention. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la mission au titre de la présente convention puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des données traitées au titre de la présente convention par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

## ARTICLE 12 : COMMUNICATION

Dans le cadre de la présente convention, Bordeaux Métropole et l'EPFNA s'engagent à mentionner de manière réciproque leurs noms et logos respectifs, selon les modalités suivantes :

### **Proportion des logos**

Les logos des partenaires seront reproduits dans des proportions respectant leur visibilité respective.

### **Emplacement des logos**

Les logos seront placés de manière équitable et visible sur l'ensemble des supports de communication concernés par le partenariat, notamment mais sans s'y limiter :

- Sites internet
- Communiqués de presse
- Affiches
- Brochures et dépliants
- Supports audiovisuels
- Réseaux sociaux et newsletters

Les Parties s'engagent à accorder à leurs logos respectifs une place d'importance égale ou équivalente, en fonction des contraintes techniques et graphiques de chaque support.

### **Supports spécifiques**

Si des supports de communication spécifiques nécessitent un agencement particulier (par exemple des événements ou des publications de grande ampleur), les Parties se réuniront pour convenir de modalités adaptées à ces supports tout en respectant les principes d'équité énoncés ci-dessus.

### **Non-détournement de l'image des Parties**

Les Parties s'engagent à n'utiliser les logos et les noms de leurs partenaires qu'aux seules fins de la communication prévue par la présente convention. Aucun usage détourné, dénigrant ou contraire à l'image de la Partie concernée ne sera toléré.

### **Durée d'application**

Les obligations réciproques de mention des noms et logos des Parties sont effectives pour toute la durée de la présente convention, à compter de la date de signature et jusqu'à son terme. À l'expiration de la convention, l'utilisation des noms et logos des Parties sur tout nouveau support de communication devra cesser, sauf accord écrit des deux Parties.

## **ARTICLE 13 : CONDITIONS DE MODIFICATION DE LA CONVENTION**

La présente convention vise à définir le cadre d'intervention de l'EPFNA pour le projet urbain Brazza (Acquisitions, études, travaux...). Les dispositions de la présente convention peuvent être modifiées par voie d'avenant avec l'accord des parties. Ce dernier devra être présenté aux instances délibérantes des deux parties et devra être daté et signé par l'ensemble des parties.

## **ARTICLE 14 : RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

En cas de désaccord sur les conditions de la résiliation, les parties s'engagent à saisir un médiateur pour trouver une solution amiable.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente saisira le tribunal compétent.

## ARTICLE 15 : CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 Bordeaux).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Bordeaux d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Bordeaux dans les conditions de droit commun.

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

Bordeaux Métropole représentée par sa présidente,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
<b>Christine BOST</b>	<b>Sylvain BRILLET</b>

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/..... en date du .....

Annexe 1 : le périmètre de la convention

Annexe 2 : le plan guide et programme prévisionnel

Annexe 3 : le bilan financier rattaché à la convention

Annexe 4 : Le planning prévisionnel

Annexe 5 : Les limites de prestations entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA concernant les travaux de proto aménagement et les travaux d'espaces publics

Annexe 6 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 7 : Convention cadre

Annexe 8 : Modèle d'accord préalable

# ANNEXE 1 – PERIMETRE DE LA CONVENTION

Le périmètre de réalisation comprend les parcelles suivantes :

Parcelle cadastrale	Lieu-dit ou adresse	Surface totale en m <sup>2</sup>	Surface bâtie en m <sup>2</sup>	Terrain bâti / non bâti	Zonage PLUI	
AC 9	QUAI DE BRAZZA	616		Non bâti	UP 66	
AD 187	85 QUAI DE BRAZZA	1781	873	Bâti		
AD 182	85 QUAI DE BRAZZA	809		Non bâti		
AD 181	94 QUAI DE BRAZZA	245		Non bâti		
AD 20	85 QUAI DE BRAZZA	19405	10906	Bâti		
AD 79	30 RUE LAJAUNIE	985		Non bâti		
AD 72	30 RUE LAJAUNIE	4464		Non bâti		
AD 69	77 QUAI DE BRAZZA	536		Non bâti		
AD 19	84 QUAI DE BRAZZA	4659	1508	Bâti		
AD 77	QUAI DE BRAZZA	63		Non bâti		
AD 51	85 QUAI DE BRAZZA	28		Non bâti		
AD 10	74 QUAI DE BRAZZA	4219	2647	Bâti		
AD 88	23 RUE LAJAUNIE	119		Non bâti		
AD 81	65 QUAI DE BRAZZA	19061	6246	Bâti		
AD 90	65 QUAI DE BRAZZA	1526	1240			
AD 89	65 QUAI DE BRAZZA	49210	9131			
AD 9	31 RUE LAJAUNIE	525	17	Bâti		
AF 297	57 QUAI DE BRAZZA	1351	9	Bâti		
AD 65	6 CHEMIN DE LA TUILERIE	2048		Non bâti		
AF 203	57 QUAI DE BRAZZA	1185		Non bâti		
AF 261	51 QUAI DE BRAZZA	4913		Non bâti		
AE 121	CHEMIN DE LA TUILERIE	820		Non bâti		
		<b>118568 m<sup>2</sup></b>	<b>25876 m<sup>2</sup></b>			



Périmètre de la convention

**BORDEAUX MÉTROPOLE (33)**  
Périmètre d'intervention



Sources : data.gouv.fr - PCI vecteur / BD ORTHO@ ADMIN-EXPRESS-COG  
Licence Ouverte / Open Licence version 2.0



**Légende**

Périmètre de réalisation	
Périmètre d'étude	
Limite cadastrale	
Limite communale	



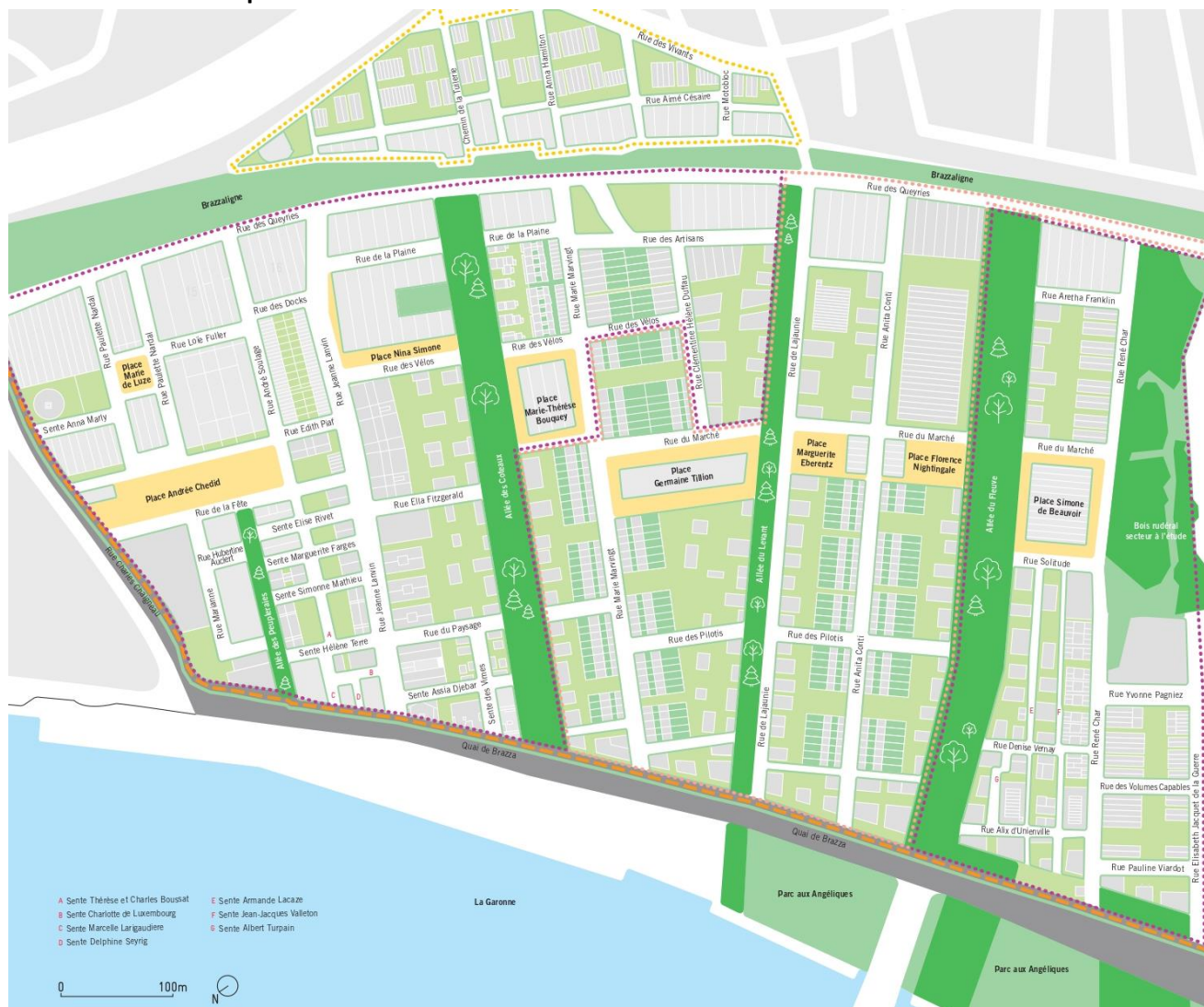
# ANNEXE 2 – PROGRAMME ET PLAN GUIDE

## Programme de l’opération prévisionnel phases 2 et 3 :

<b>Nombre de logements prévus</b>	<b>Env. 2350 logements</b>
Dont logements locatifs sociaux	40% soit env. 940 log
Dont accession sociale	20% soit env. 470 log
Dont accession libre	40% soit env. 940 log

<b>Surfaces d’activités prévues</b>	<b>27 315 m<sup>2</sup> SP</b>
Bureaux	9 539 m <sup>2</sup> SP
Artisanat	10 928 m <sup>2</sup> SP
Commerces	6 848 m <sup>2</sup> SP

## Plan masse ou visuel prévisionnel





## ANNEXE 3 – BILAN FINANCIER

Dépenses prévisionnelles		
<b>1-Études Générales et Stratégiques</b>	100 000 €	enveloppe
<b>2-Maîtrise Foncière</b>	39 638 650 €	
Frais juridique	300 000 €	enveloppe
frais notaire /procedures	539 745 €	2% montant total acquisitions
frais divers	1 500 000 €	enveloppe
<b>sous-total</b>	<b>41 978 395 €</b>	
<b>3-Travaux</b>		
Etudes/diag/sondages	360 000 €	
Démolition/désamiantage	3 252 167 €	
Dépollution	9 707 810 €	
Spot depollution	3 500 000 €	
Etudes/sondages/diag	360 000 €	
Honoraire BET	2 200 000 €	
Aléa	3 175 995 €	
<b>sous-total</b>	<b>22 555 972 €</b>	
<b>4-Frais de Gestion/Sécurisation</b>	<b>1 000 000 €</b>	
<b>5- Impots fonciers</b>	<b>4 048 088 €</b>	
<b>Total depenses</b>	<b>69 682 455 €</b>	
Recettes prévisionnelles		
<b>7-Produits réels de cession</b>	56 337 460 €	
<b>8-Subventions (fonds vert...)</b>		
<b>9-Produits de Gestion (Loyers et Charges) titrées</b>		
<b>sous-total</b>	<b>56 337 460 €</b>	
<b>Déficit prévisionnel</b>	<b>13 344 995 €</b>	

## ANNEXE 4 – PLANING PREVISIONNEL

### PLANNING PREVISIONNEL

trimestre	2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030				2031				2032			
	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e
<b>Conventionnement</b>																																				
Pré-conventionnement																																				
Mise en place convention																																				
<b>Démarches maîtrise foncière</b>																																				
<b>Portage foncier/travaux</b>																																				
Démolition																																				
Dépollution																																				
Préparation des fonciers																																				
<b>Commercialisation</b>																																				
Préparation document consultation																																				
AAP /cessions																																				
<b>Encadrement projets et travaux</b>																																				
<b>Finalisation et clôture de la convention</b>																																				

# Annexe 5 : LIMITES DE PRESTATIONS ENTRE BORDEAUX METROPOLE ET L'EPFNA CONCERNANT LES TRAVAUX DE PROTO AMENAGEMENT ET LES TRAVAUX D'ESPACES PUBLICS.

En fonction des résultats des études, EPFNA proposera un plan de dépollution et de démolition pour validation à Bordeaux Métropole.

Les travaux de démolition et de dépollution seront respectivement mis en œuvre en 2 phases ci-dessous mentionnées.

## 1) Pollution

### Phase 1

- Traiter uniquement les spots de pollutions avérés et concentrés ; c'est à dire enlève tout danger sanitaire avéré.

### Phase 2

- Ilots opérateurs : à définir en fonction du projet de l'opérateur lors de comités spécifiques tripartites.
- Futurs espaces publics : dépollution conformément au plan de gestion établi par l'EPFNA et dépollution en fonction des seuils et des recommandations de la maîtrise d'œuvre, traitements des pollutions qui s'avèrent nécessaires en fonction de l'usage et de la composition des voiries.

## 2) Démolition

### Phase 1

- Démolition des superstructures de bâtiments.

### Phase 2

- Ilots opérateurs : à définir en fonction du projet de l'opérateur lors de comités spécifiques tripartites.
- Futurs espaces publics : superstructures et purges de toutes les infrastructures et en cas de fondations spéciales un recépage à 2m de profondeur.

## 3) Réalisation des travaux d'espaces publics

Les travaux d'espaces publics seront à la charge de Bordeaux Métropole. Deux options sont identifiées et feront l'objet d'un arbitrage ultérieur

### **Option 1 : Réalisation des travaux d'espaces publics par Bordeaux Métropole sur fonciers appartenant à l'EPFNA**

- Bordeaux Métropole transmettra les études PRO voirie à EPFNA. Une fois la réception et la validation, les parties élaborent un phasage précis des interventions pour le passage des réseaux primaires et la préfiguration de la voie.
- L'EPFNA réalise les travaux de démolition, désamiantage et dépollution conformément au plan de démolition et dépollution validé.
- L'EPFNA devra réaliser un bornage en amont de l'intervention de Bordeaux Métropole.

- L'emprise est mise à disposition de Bordeaux Métropole qui fait son affaire de la sécurisation de sa zone de chantier, l'entrée dans les lieux est matérialisée par la réalisation d'un constat d'huissier à la charge de l'EPFNA et en présence de l'ensemble des parties.
- La réalisation des espaces publics par Bordeaux métropole pourra être phasée en fonction de la maîtrise des fonciers par EPFNA (réalisation en plusieurs phases de travaux).
- La remise de l'emprise de la voie chantier à l'EPFNA devra faire l'objet d'un second constat.

Les emprises des futurs espaces publics pourront être mises à disposition des opérateurs par l'EPFNA dans le cadre de la réalisation de leur chantier **via des conventions d'occupation précaire piste et des conventions d'occupation précaire chantier** :

- Convention d'occupation précaire Piste sur les voiries préfigurées par Bordeaux métropole et remises à EPFNA : mise en place de conventions d'occupation précaire piste avec les opérateurs, entrées par constat d'huissier vidéo et passage caméras réseaux. Les opérateurs signataires de la convention d'occupation précaire sont entièrement responsables de la piste et des dégradations pouvant survenir. Un calendrier précis devra être mis en place pour le passage de balayeuses et la gestion de l'accès par un portail avec homme trafic.
- Convention d'occupation précaire Chantier : mise à disposition d'espaces nus pour pose de base vie, emprises chantier variées. L'opérateur fera son affaire des clôtures et des éventuels éléments de protections (dalles de répartition au-dessus des réseaux par exemple).

Une contribution financière pourra être demandée aux opérateurs.

Les espaces sous convention d'occupation précaire devront être libérés conformément à l'état initial par les opérateurs au moins 6 mois avant la livraison des lots ou à la date définie par l'EPFNA afin de permettre la finalisation des espaces publics.

L'EPFNA procédera à la rétrocession de ces espaces auprès de Bordeaux Métropole.

### **Option 2 : Réalisation des travaux d'espaces publics par Bordeaux Métropole après cession des emprises par l'EPFNA**

L'EPFNA cède les fonciers après travaux de démolition et de dépollution afin que Bordeaux Métropole réalise les travaux d'espaces publics et fasse son affaire des conventions d'occupation temporaire pistes et conventions d'occupation temporaire chantiers

L'EPFNA cède les fonciers après travaux de démolition et de dépollution afin que Bordeaux Métropole réalise les travaux d'espaces publics et fasse son affaire des conventions d'occupation temporaire pistes et conventions d'occupation temporaire chantiers.