

CONVENTION D'ACQUISITIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES RELATIVE AUX PROJETS 50 000 LOGEMENTS

ENTRE :

LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX représentée par Monsieur Alain Juppé, son Président, autorisé aux fins du présent acte par délibération n°2014/ du Conseil de Communauté en date du/2014, domiciliée Esplanade Charles de Gaulle -33076 BORDEAUX CEDEX,

Et désignée ci-après sous l'expression « La Cub »

D'UNE PART

ET :

LA FABRIQUE METROPOLITAINE DE LA CUB, société anonyme au capital de 2 000 000 €, ayant son siège social Esplanade Charles de Gaulle à BORDEAUX, inscrite au registre du commerce de Bordeaux sous le numéro RCS n°751 056 326, représentée par son Président Directeur Général M Jacques MANGON en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration du 16 juin 2014,

Et désignée ci-dessous par les mots « la Société », « La SPL » ou « La Fab »

D'AUTRE PART

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUI

La Communauté urbaine de Bordeaux souhaite développer des outils d'action foncière complémentaires afin de favoriser la production de logements dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction.

La Cub confie donc à La Fab, sur ses périmètres d'intervention et dans le cadre du projet « 50 000 logements le long des axes de transport en commun » une mission d'acquisition et de portage foncier sur un objectif à court ou moyen terme, en complément des missions déjà confiées concernant la mise en œuvre des actions opérationnelles comme les ilots témoins et la préparation des opérations d'aménagement.

Cette convention a donc pour objet de prévoir les modalités de cette action en préfiguration des opérations d'aménagement et de production de logements confiées par La Cub et inscrites au programme de travail de La Fab.

L'exécution de cette mission s'inscrit dans les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de La Fab sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, conformément aux modalités définies dans le règlement intérieur et les statuts de La Fab.

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 - OBJET DE LA MISSION D'ACQUISITION

La Cub charge la Société, qui accepte, de procéder selon les modalités définies ci-après, à l'acquisition amiable des immeubles bâtis ou non bâtis et des droits mobiliers ou immobiliers qui y seraient attachés, compris dans les secteurs d'intervention de La Fab définis au contrat, et dont l'appropriation s'avère nécessaire à la réalisation des opérations de construction de logements et/ou de surfaces commerciales ou d'activité, éventuellement après remembrement ou dans le cadre d'opérations ou de projets d'aménagement que La Cub serait amenée à définir.

Cette mission foncière s'entend comme une mission globale et porte sur la recherche de terrains, les négociations, la réalisation de toutes les démarches nécessaires jusqu'à la signature des actes d'acquisition (relations avec les notaires, saisine de France Domaine, ...) la mise en place des moyens financiers nécessaires (prêts Gaia de la CDC, financements bancaires...), la gestion des biens et leur revente dans les conditions définies ci-après.

ARTICLE 2 – NEGOCIATIONS ET ACQUISITIONS

2.1 Principe d'acquisition

Les acquisitions seront faites par la Société en son nom.

2.2 Négociations

La Société procède aux négociations foncières préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans les périmètres annexés au marché de mise en œuvre opérationnelle 2015.

Pour définir les montants de négociations, La Société se rapprochera de la direction du Foncier de La Cub afin de garantir le maintien de la cohérence d'une approche consolidée du marché foncier sur l'ensemble du territoire communautaire. Le montant de la négociation permettra à La Fab de déterminer le prix acceptable au regard de son opération après intégration des analyses et observations foncières relevant de la mission de la direction du Foncier de La Cub.

2.3 Echec des négociations amiables

Si la Société ne peut obtenir à l'amiable, à un prix permettant la réalisation d'une opération dans les conditions fixées par le projet 50 000 logements, les acquisitions des immeubles ci-dessus désignés, et après recherche commune d'une solution, La Cub devra acter dans le cadre de la tenue des instances de suivi de La Fab, soit le lancement de la procédure d'expropriation permettant in fine l'acquisition dudit immeuble, soit l'abandon du projet d'acquisition.

Dans cette hypothèse, les immeubles expropriés par La Cub pourront être ultérieurement cédés à la Société dans les conditions prévues par les articles L. 21-1 et suivants du Code de l'Expropriation et à des conditions permettant la réalisation des objectifs du projet 50 000.

2.4 Transmission des informations

La Cub remettra à la Société, dans la mesure où elle les possède, tout document ou plan parcellaire et lui fera part de toutes informations susceptibles de concourir à l'exécution de la mission.

Par ailleurs, La Cub s'engage à fournir à la Société toutes les informations utiles au titre de cette mission foncière, à associer la Société à la gestion des Déclarations d'Intention d'Aliéner sur les secteurs d'intervention précités et à étudier toute proposition faite par la Société susceptible d'en faciliter la réalisation.

2.5 Prix des acquisitions

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, après demande d'avis auprès de France Domaine.

Lorsque le prix d'acquisition est supérieur à l'avis de France Domaine, l'acquisition ne peut avoir lieu qu'après accord de La Cub.

Toutes les indemnités dues à des tiers au titre du présent contrat seront prises en compte à titre de dépenses d'acquisition.

2.6 Assistance

Pour mener à bien sa mission, la Société pourra se faire assister de tous géomètres, avocats, officiers ministériels ou experts dont l'intervention serait nécessaire.

ARTICLE 3 - RELOGEMENT

La Société procédera par ailleurs si nécessaire au relogement des occupants éventuels, ainsi qu'à la rédaction de conventions d'occupation temporaire ou la neutralisation des bâtiments le cas échéant.

ARTICLE 4 – ENTRETIEN ET GESTION DES TERRAINS ET IMMEUBLES

Pendant toute la durée de la convention, la Société entretiendra les biens en bon père de famille, en aura la garde et assumera toutes les dépenses y afférentes.

Pour ce faire, la Société s'engage à mettre en place les moyens nécessaires à la conduite de cette mission.

Elle procédera à la gestion des biens acquis et à leur sécurisation.

Toutes les dépenses engagées à ce titre seront prises en compte dans le prix de revient des biens, ainsi qu'il le sera précisé à l'article 6.2 ci-après.

Elle autorise par ailleurs La Cub ou son mandataire à pénétrer sur les terrains acquis en vue de procéder à toutes études nécessaires à l'étude de l'opération d'aménagement.

Elle pourra également conclure avec des tiers ou avec La Cub tout contrat permettant l'occupation des terrains et immeubles, et transférer la garde juridique et l'entretien temporaire des biens à des tiers, notamment dans le cadre de « prêts à usage » ou « commodats » conclus avec La Cub et établis conformément à l'article 1875 du Code civil, dans un objectif de gestion optimisée. Dans l'hypothèse où ces contrats ne seraient pas conclus avec La Cub, ils ne pourront être conclus qu'après leur validation dans le cadre de la tenue des instances de suivi de La Fab.

ARTICLE 5 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

5.1 Moyens de financement

Le financement des dépenses sera assuré par la Société, au moyen soit de fonds propres que la Société mettra à la disposition de cette mission en fonction de ses disponibilités, soit des concours financiers, soit des prêts qu'elle aura pu se procurer directement.

5.2 Gestion de la trésorerie de l'opération

La Société gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de la mission en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux, ou avec ses comptes propres, ou avec un établissement financier. La Société impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels elle sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Si la Société utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, elle est autorisée à imputer sur la durée du portage une rémunération au taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

5.2 Garantie des emprunts

A la demande des organismes prêteurs, La Cub accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de la présente Convention, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de la Société.

ARTICLE 6 – VALORISATION DES TERRAINS ET IMMEUBLES

Pendant la durée de la convention, la Société cédera les terrains en vue de la réalisation d'un programme de construction ou d'aménagement qu'elle aura défini dans le respect des objectifs du projet 50 000 logements.

6.1 Valeur de cession

Le prix de revente des biens prendra en compte l'intégralité des dépenses affectées au bien listées à l'article 7.2.

De même, aucun élément ou évènement, même extérieur aux parties, même présentant les caractéristiques de la force majeure, ne pourra venir affecter le mode de calcul du prix de revient.

6.2 Procédure de mise en concurrence

En cas de mise en concurrence pour la vente de ces terrains et immeubles, la Société conduira la procédure selon les modalités suivantes :

- Définition de la forme et des conditions du déroulement des consultations,
- Elaboration des documents de la consultation,
- Analyse des candidatures et des offres,
- Conduite des négociations avec les opérateurs,
- Définition des conditions de commercialisation, et toutes actions de suivi de ces opérations.

6.3 Transfert vers une opération d'aménagement confiée à La Fab

Si l'opération d'aménagement est réalisée par la Société dans le cadre d'une concession d'aménagement, les terrains et immeubles acquis par la Société au titre de la présente Convention et compris dans le périmètre de l'opération d'aménagement seront conservés par la Société et affectés aux comptes de l'opération d'aménagement concédée.

L'intégralité des dépenses engagées dans le cadre de cette opération, décomptées comme il est précisé à l'article 7.2 ci-après, sera prise en compte dans le bilan de l'opération. La Société conservera la charge des annuités d'emprunt restant dues.

6.4 Opération d'aménagement non confiée à La Fab ou abandonnée

Il est rappelé que La Fab ne peut conserver dans son patrimoine propre des biens acquis dans le cadre de la convention et non affectés à une opération.

Si La Cub décide de créer une opération d'aménagement, et de ne pas en confier la réalisation à la Société, la Société vendra immédiatement à La Cub, qui s'engage à les acquérir, la totalité des terrains et immeubles acquis par elle pour un prix déterminable et égal à leur coût de revient, liquidé comme précisé à l'article 7.2 ci-après.

Le prix sera payé pour partie par la substitution de La Cub à la Société dans le bénéfice des emprunts éventuellement contractés par la Société, avec prise en charge des annuités à échoir.

Cette vente serait concrétisée par un acte authentique à passer dans un délai de trois mois à compter de la demande de la Société, et le solde du prix serait versé au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique.

En cas d'abandon du projet d'aménagement, les parties conviennent de définir ensemble les modalités de rachat et de revente des fonciers concernés.

6.5 Délai de portage

Au-delà d'un délai maximal d'un an avant le terme de la convention, La Cub sera tenue de racheter les biens acquis par la Société aux conditions définies à l'article 6.1 de la présente convention.

6.6 Substitution

La Cub se réserve toutefois la possibilité, le cas échéant, de se substituer un autre acquéreur, ce que la Société accepte dès maintenant, sous réserve que le prix soit payé intégralement lors de la signature de l'acte de vente et dans les délais fixés ci-avant. La Cub sera de surcroît solidaire de son substitué envers la Société.

ARTICLE 7 - COMPTABILISATION DES DEPENSES D'ACQUISITION

Afin de faire apparaître dans sa comptabilité les dépenses faites pour procéder aux acquisitions ainsi que les moyens qui auront été utilisés pour leur financement, la Société tiendra un compte spécial dans lequel seront enregistrés les éléments suivants :

7.1 Moyens de financement

- 1) Les moyens de financement mis en place par la Société, soit sur ses fonds propres, soit sur des fonds empruntés, soit sur l'avance versée par La Cub, actionnaire.
- 2) Eventuellement, le produit de la gestion des terrains et immeubles acquis.

7.2 En dépenses

- 1) Le montant des dépenses correspondant aux acquisitions d'immeubles et aux constitutions de servitudes, ainsi que tous les frais annexes y compris les frais financiers éventuels, les frais de négociations foncières, les honoraires de notaires, les impôts et taxes, dont la TVA qui ne pourrait être récupérée, y compris celles ayant grevé l'acquisition du bien, etc...
- 2) L'ensemble des dépenses engagées par la Société pour assurer le portage des biens acquis, et sans que cette énumération soit exhaustive, les frais d'entretien et de gardiennage, les taxes et impôts divers, les police d'assurance, les coûts de démolition des immeubles, de libération des terrains, notamment les indemnités d'éviction, ainsi que l'ensemble des coûts liés à des travaux qui seraient réalisés par la Société en lien avec ces terrains.

ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 8 ans.
Elle entrera en vigueur à compter de sa date notification à la Société.

ARTICLE 9 : MODIFICATIONS

Toute modification fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 10 : SUIVI DE LA CONVENTION - COORDINATION

Le Directeur Général des services de La Cub ou son représentant assurera la coordination des intervenants pour le compte de l'établissement.

Le Directeur Général Délégué de la société assurera la mise en œuvre de la mission.

Dans le cadre du contrôle analogue, le suivi de la mission sera effectué conformément aux statuts de la société (article 31) et à son règlement intérieur (articles 3 et 4).

A cet effet, un tableau de bord des acquisitions et des reventes sera produit annuellement.

De même, un tableau des acquisitions prévisionnelles et réalisées et des modalités de gestion sera présenté tous les trimestres à La Cub, notamment lors de la tenue des COPROS 50 000.

La Cub aura par ailleurs le droit de faire procéder à toutes vérifications qu'elle jugera utiles pour s'assurer que les clauses de la présente Convention sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

En outre, pour permettre à La Cub d'exercer son droit à contrôle comptable, la Société doit :

- tenir les comptes des opérations réalisées dans le cadre de la présente convention d'une façon distincte de sa propre comptabilité
- adresser chaque année à La Cub avant le 30 juin un compte-rendu.

ARTICLE 11 – RESILIATION

En cas de non-exécution par l'une des parties des obligations qui lui incombent aux termes de la présente convention, l'autre partie aura la faculté de la dénoncer un mois après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception et demeurée infructueuse. La résiliation prendra effet de plein droit sans préjudice de tout dommage et intérêt au profit de la partie qui l'invoque.

En cas de résiliation pour motif d'intérêt général, les modalités applicables seront celles prévues au Cahier des Clauses Administratives Générales prestations intellectuelles approuvé par l'arrêté du 16 septembre 2009 – article 33.

En cas de résiliation, les biens acquis ou réalisés par la Société et figurant dans le patrimoine au titre de la convention seront remis à La Cub dans les conditions exposés dans l'article 12 ci-dessous.

ARTICLE 12 CONSEQUENCES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONVENTION

12.1 – Expiration

Dans le cas d'expiration de la présente Convention, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, La Cub est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la Société selon les modalités ci-après définies.

La Cub deviendra propriétaire de l'ensemble des biens non encore cédés à des tiers ; les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur d'acquisition augmenté des frais de gestion supportés par la Société (prix de revient des terrains), dans les conditions prévues aux articles 6.5 à 6.8

Pour toutes les acquisitions en cours, et non encore formalisées, La Cub sera tenue de reprendre la totalité des engagements pris par la Société.

En cas de liquidation judiciaire de la Société, les biens acquis ou réalisés par la Société et figurant dans le patrimoine au titre du marché seront remis à La Cub ; en contrepartie La Cub versera une indemnité calculée comme indiqué ci-dessus.

12.2 Reprise des engagements

La Cub sera également tenue de reprendre, l'exécution de la totalité des engagements pris par la Société pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la présente Convention sur des actions contractuelles.

La Cub sera de la même façon tenue de garantir la Société de toute condamnation qui serait prononcée contre cette dernière après l'expiration de la présente Convention sur des actions non contractuelles, du fait de son activité au titre de la présente Convention, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, La Cub sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

La Société fera obligation à chacune des personnes liées à elle par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec La Cub après expiration de la présente Convention pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de la Société refuserait un tel transfert de son contrat, La Cub serait tenue de mettre à la disposition de la Société les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la présente Convention.

La Cub devra se substituer à la Société, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouverait engagée.

ARTICLE 13 - REGLEMENT DES LITIGES

Les Parties s'engagent, en cas de litige, à rechercher en priorité une issue amiable à leur différend. Si toutefois les Parties ne parviennent pas à s'entendre, le différend sera porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux, sur saisine de la partie la plus diligente.

Fait à BORDEAUX,
Le

Pour la Communauté urbaine de
Bordeaux
A.JUPPE
Président

Pour la Fabrique métropolitaine

J.MANGON
Président Directeur Général