

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 20 décembre 2019</b>	<b>N° 2019-801</b>

Convocation du 13 décembre 2019

Aujourd'hui vendredi 20 décembre 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Jacques BOUTEYRE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, M. Michel POIGNONEC, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC  
M. Michel DUCHENE à M. Max COLES  
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON  
M. Kévin SUBRENAT à Mme Laetitia JARTY-ROY  
Mme Odile BLEIN à Mme Léna BEAULIEU  
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA  
Mme Anne BREZILLON à Mme Zeineb LOUNICI  
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Marie-Hélène VILLANOVE  
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Cécile BARRIERE  
M. Jean-Louis DAVID à M. Jacques BOUTEYRE  
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE  
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Christine PEYRE  
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM  
Mme Martine JARDINE à M. Jacques GUICHOUX  
M. Pierre LOTHAIRE à M. Daniel HICKEL  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Philippe FRAILE MARTIN  
Mme Arielle PIAZZA à Mme Dominique IRIART  
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU  
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT  
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

**EXCUSE(S) :**

Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h10  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir 11h35  
M. Michel VERNEJOUL à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h25  
M. Erick AOUIZERATE à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 11h55  
M. Nicolas BRUGERE à Mme Magali FRONZES à partir de 12h05  
M. Bernard JUNCA à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h50  
M. Eric MARTIN à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h00  
Mme Gladys THIEBAULT à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h35  
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST à partir de 12h15

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 20 décembre 2019</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction du foncier</b>	<b>N° 2019-801</b>

---

**Convention Stratégique d'intervention foncière sur les espaces en tension sur le territoire de Bordeaux Métropole entre Bordeaux Métropole et l'Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) - Décision - Approbation**

---

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Depuis le 26 janvier 2018 Bordeaux Métropole est signataire avec l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) d'une convention cadre d'appui à l'action et l'anticipation foncières sur les thèmes de l'habitat et de l'économie. Dans ce cadre, il est demandé à l'Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine d'assurer prioritairement la reconstitution de réserves foncières indispensables au développement futur de la Métropole au travers des conventions opérationnelles adoptées qui en découlent.

En complément de ces premières conventions, il apparaît nécessaire d'engager une action foncière plus opérationnelle de court à moyen terme par laquelle l'EPFNA accompagnera Bordeaux Métropole pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le Programme pluriannuel d'intervention (PPI). A cet effet, l'EPFNA pourra mener des acquisitions d'opportunité sur des biens considérés comme stratégiques.

Actuellement, le territoire de Bordeaux Métropole est marqué par une très forte attractivité à l'échelle des 28 communes de l'Etablissement public de coopération intercommunal (EPCI). Ce dynamisme attire chaque année environ 15 000 personnes sur le territoire métropolitain, qui doit être en mesure de répondre aux besoins d'accueil de cette population en termes d'habitat et d'emploi. Bordeaux Métropole désire garantir le développement d'un habitat de qualité en quantité suffisante pour recevoir les nouveaux arrivants, tout en s'assurant de l'accessibilité de ces logements à tous les ménages.

Lors de la conférence permanente des acteurs du foncier et de l'immobilier tenue le 20 juin 2019, Bordeaux Métropole a rappelé son engagement de promouvoir une offre foncière abordable sur l'ensemble des 28 communes.

L'offre foncière en matière de logement doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

- une volonté forte de développer des logements de qualité à prix maîtrisé,
- par programme immobilier neuf supérieur ou égal à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un logement réalisé sur deux doit être à prix maîtrisé (Logements locatifs sociaux (LLS) et logements abordables),
- le prix de sortie d'un logement abordable doit être inférieur ou égal à 3 000 € TTC /m<sup>2</sup> pour la Surface habitable d'une construction (SHAB).

L'offre foncière en matière de développement économique doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

- garantir l'accès au foncier pour tous types d'entreprises,
- développer des opérations économiques de qualité à prix maîtrisé,
- maintenir sur le territoire métropolitain la diversité d'offre économique des différents secteurs d'activité.

L'attractivité de Bordeaux Métropole se manifeste par une concurrence croissante entre les acteurs de l'aménagement et de l'immobilier pour la maîtrise du foncier. La tension foncière aujourd'hui constatée 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.

C'est dans ces territoires en tension que Bordeaux Métropole souhaite se doter de nouveaux moyens pour engager une action foncière plus opérationnelle de court à moyen terme, notamment sur des fonciers permettant de répondre aux objectifs métropolitains en matière d'habitat et d'emploi.

A cette fin, des réflexions ont été engagées par Bordeaux Métropole et les communes avec les acteurs du foncier et de l'immobilier, ainsi que l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, dans le cadre notamment de la Conférence permanente des acteurs fonciers et immobiliers.

Pour mettre en œuvre sa stratégie foncière à l'horizon 2030, Bordeaux Métropole entend ainsi mobiliser les outils et partenaires fonciers présents sur son territoire, à travers une convention stratégique d'intervention foncière sur les espaces en tension avec l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.

La présente convention stratégique d'intervention foncière sur les espaces en tension, qui devra notamment permettre la programmation de nouvelles opérations qui seront lancées sur la décennie 2020-2030, est établie dans l'objectif :

- d'accompagner l'établissement dans la maîtrise de ses projets,
- d'examiner avec une rigueur particulière les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires d'action foncière,
- de contribuer à lutter contre la spéculation foncière,
- de développer l'offre foncière permettant une production de logements et de locaux à vocation économique à la hauteur des ambitions de Bordeaux Métropole.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :**

### **Le Conseil de Bordeaux Métropole**

**VU** le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 entérinant l'élargissement du périmètre d'intervention de l'EPF Poitou-Charentes à la Nouvelle-Aquitaine et l'intégration de Bordeaux Métropole au Conseil d'administration et au bureau de l'EPF,

**VU** la délibération du 17 mars 2017 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant l'élargissement du périmètre d'intervention de l'EPF et son intégration à l'établissement,

**VU** la délibération du 26 janvier 2018, approuvant la convention cadre d'appui à l'action et l'anticipation foncière entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** Bordeaux Métropole agit notamment sur l'aménagement de l'espace, le développement économique, le développement de l'habitat,

**CONSIDERANT** la nécessité de compléter l'action en anticipation de long terme par des interventions ciblées et plus opérationnelles de court à moyen terme,

**CONSIDERANT** que l'EPFNA et Bordeaux Métropole souhaitent poursuivre leur partenariat en développant de nouvelles collaborations en s'appuyant notamment sur une convention stratégique d'intervention foncière sur les espaces en tension tel que décrit dans la convention annexée,

**DECIDE**

**Article 1 :** d'approuver la convention stratégique d'intervention foncière sur les espaces en tension cadre entre Bordeaux Métropole et l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

**Article 2 :** d'autoriser le Président ou son représentant à signer la convention et les documents afférents.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur JAY

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 20 décembre 2019

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>24 DÉCEMBRE 2019</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b> <b>24 DÉCEMBRE 2019</b></p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jacques MANGON</p>
---	--

## ANNEXE 1 RÈGLEMENT D'INTERVENTION

*Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPFNA, applicables à la convention auquel il est annexé.*

*Il porte sur les études que peut réaliser l'EPFNA, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.*

*Il tient compte du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPFNA par délibération n° 2018-167 du 28 novembre 2018.*

*Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.*

Signataire	Signature
Bordeaux Métropole – Le Président Monsieur Patrick BOBET	
EPFNA – Le Directeur Général Monsieur Sylvain BRILLET	

Fait pour être annexé à la convention n° \_\_\_\_\_

### CHAPITRE 1 — Les études

L'EPFNA, en complément du portage foncier, peut accompagner, à leur demande, le projet voulu par les élus en amont des acquisitions ou en aval. Il appuie la collectivité dans la gestion du projet foncier et de ses complexités. L'EPFNA a vocation au titre de l'article L.321-1 du Code de l'urbanisme à faire réaliser tous types d'études à même d'orienter son activité et d'appuyer la décision des élus, s'ils le souhaitent, que ce soit à des échelles larges ou à l'échelle du projet. La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPFNA, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPFNA en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPFNA en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPFNA.

#### **ARTICLE 1 – L'ÉTUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE**

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des

documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPFNA l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPFNA pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

## **ARTICLE 2 – L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER**

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués ;
- dents creuses, cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin.

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPFNA.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPFNA pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

## **ARTICLE 3 – LES ÉTUDES PRÉALABLES A L'OPÉRATION**

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet.

Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- un plan de composition du site ;
- un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes ;
- un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables ;
- un phasage du projet et des cessions.

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2 - Modalités d'intervention de l'EPFNA au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4 – L'ACQUISITION FONCIÈRE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPFNA s'engage à procéder, avec l'accord de la collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPFNA seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA s'engage à transmettre à la collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constats d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5 – LES MODALITÉS D'ACQUISITION**

L'EPFNA est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPFNA engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la collectivité à l'EPFNA, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPFNA dans les mêmes conditions.

La collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPFNA et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPFNA sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPFNA et la collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6 – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPFNA et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité, mieux à même de gérer les biens de manière efficace, proche et moins coûteuse tout en mobilisant moins de moyens que l'EPFNA.

Pour toute acquisition, l'EPFNA proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPFNA informerait la collectivité, les biens sont remis en l'état à la collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPFNA en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur la gestion courante qui comprend notamment :

- la surveillance ;
- l'entretien des biens,
- les mesures conservatoires...

Le cas échéant :

- travaux de sécurisation ;
- fermeture des sites ;
- déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale ;
- gestion des réseaux...

La collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPFNA. La collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### ***6.1.a – Biens occupés au moment de l'acquisition***

##### **Gestion des locations et occupations**

Sauf accord contraire, l'EPFNA assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPFNA perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

## Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFNA se charge de la libération des biens. L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la collectivité.

En particulier, la collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPFNA et intégrées dans le prix de revient du bien.

### **6.1.b Mises en locations**

L'utilisation d'occupations temporaires est à privilégier dans la mesure des possibilités techniques, par exemple, l'emploi de conventions d'occupations précaires avec loyer décoté en conséquence.

L'EPFNA pourra de ce fait accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales » ;
- pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive ;
- pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est confiée à la SAFER en vertu de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPFNA fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPFNA décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5 % de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

### **6.1.c – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer ou couper des arbres morts ;
- conserver le bien en état de propreté.

### **6.1.d – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPFNA et intégré dans le prix de revient du bien.

### **6.1.e – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPFNA en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPFNA de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la collectivité. Dans ce cas, la collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFNA des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFNA.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPFNA engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPFNA pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

## **6.2 – Assurance**

L'EPFNA n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPFNA, ou dans le cadre d'une mise à disposition la collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la collectivité d'informer l'EPFNA sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFNA de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

## **6.3 – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFNA**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA pourra réaliser, avec l'accord de la collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de clos-couverts pour assurer la pérennité du ou des bâtiment(s), de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, il peut au maximum réaliser un pré-verdissement ou pré-paysagement, ainsi que ceux nécessaires à la mise en sécurité.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des marchés publics et aux règles internes de l'EPFNA.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPFNA sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPFNA pour son compte, elle devra contacter l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

## **ARTICLE 7 – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPFNA en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPFNA, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFNA. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPFNA.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFNA assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPFNA gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFNA mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPFNA, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPFNA un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPFNA, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de cession hors taxe pour cette opération. Des dispositions similaires sont prévues vis-à-vis des opérateurs.

En cas de cession directe de l'EPFNA à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 8 – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFNA. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la collectivité toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFNA en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la collectivité, seront établies conjointement par l'EPFNA et par la collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la collectivité.

La cession fait l'objet, par principe, d'une facture d'apurement TTC intégrant les dépenses payées par l'EPFNA depuis la signature de la promesse. Dans le cas particulier d'une différence entre le prix de cession et les dépenses totales, une facture du montant de l'écart sera établie par l'EPFNA à l'intention de la collectivité.

L'EPFNA est assujetti à la TVA et applique l'option systématiquement sur les immeubles anciens et les terrains non à bâtir au titre du code général des impôts, sauf exception.

Si le projet est abandonné, la cession à la collectivité est immédiatement exigible et l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA sont refacturées.

## **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPFNA contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFNA.

Les modalités de détermination du prix de cession à la collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPFNA par délibération n° 2018-167 du 28 novembre 2018.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPFNA ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFNA ;
- le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPFNA, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ...
- le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière.

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPFNA.

*(2) Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion **engagés par l'EPFNA** pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFNA pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.*

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° 2018-167 du 28 novembre 2018, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1 %/an pour l'activité économique et de 2 %/an pour l'habitat ;
- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet.

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1 %/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPFNA, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

## **CHAPITRE 3 – Évolution et clôture de la convention**

### **ARTICLE 9 : ÉVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 – Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la collectivité et l'EPFNA, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le maire ou le président de la collectivité et le directeur général de l'EPFNA. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- évaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- évaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFNA sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFNA.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

#### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFNA (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFNA. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFNA au titre de son PPI 2018-2022.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent 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.

### **ARTICLE 10 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

### **ARTICLE 11 — RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable ;
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé.

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPFNA dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12 — CONTENTIEUX**

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.

## Exemples de demandes d'accord de la collectivité

### **Accord de la collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPFNA, notamment les articles 4 « Engagement financier au titre de la convention », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPFNA, et 6 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

#### **1) Coordonnées de la collectivité**

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

**Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPFNA du bien suivant :**

#### **2) Désignation cadastrale du bien acquis**

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

#### **3) Prix**

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

#### **4) Conditions et dispositions particulières**

Néant.

#### **5) Conditions de gestion du bien acquis**

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPFNA (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPFNA

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser) :

A +++++, le \_\_\_\_\_

*Signature*

*Et*

*Cachet de la collectivité*

**Exemple :**

## **Accord de la collectivité sur l'engagement de travaux par l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPFNA

### **1) Coordonnées de la collectivité**

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

**Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré ++++ :**

### **2) Objet des travaux**

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

### **3) Description du marché de travaux**

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

*Signature*

*Et*

*Cachet de la collectivité*

**Exemple :**

**Accord de la collectivité sur l'engagement d'une étude de pré faisabilité  
par l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté  
d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPFNA

**1) Coordonnées de la collectivité**

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_,  
soussigné(e)

**Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré faisabilité sur le périmètre de +++**

**2) Objet de l'étude**

Etude de pré faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

**3) Description du marché d'études**

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

*Signature*

*Et*

*Cachet de la collectivité*



**CONVENTION STRATEGIQUE N° 33-+++**  
**D'INTERVENTION FONCIERE SUR LES ESPACES EN TENSION SUR LE TERRITOIRE DE**  
**BORDEAUX METROPOLE**  
**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, **Monsieur Patrick BOBET**, son Président, agissant en vertu de la délibération n° +++ du Conseil de Bordeaux Métropole en date 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 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° +++ en date du ++,

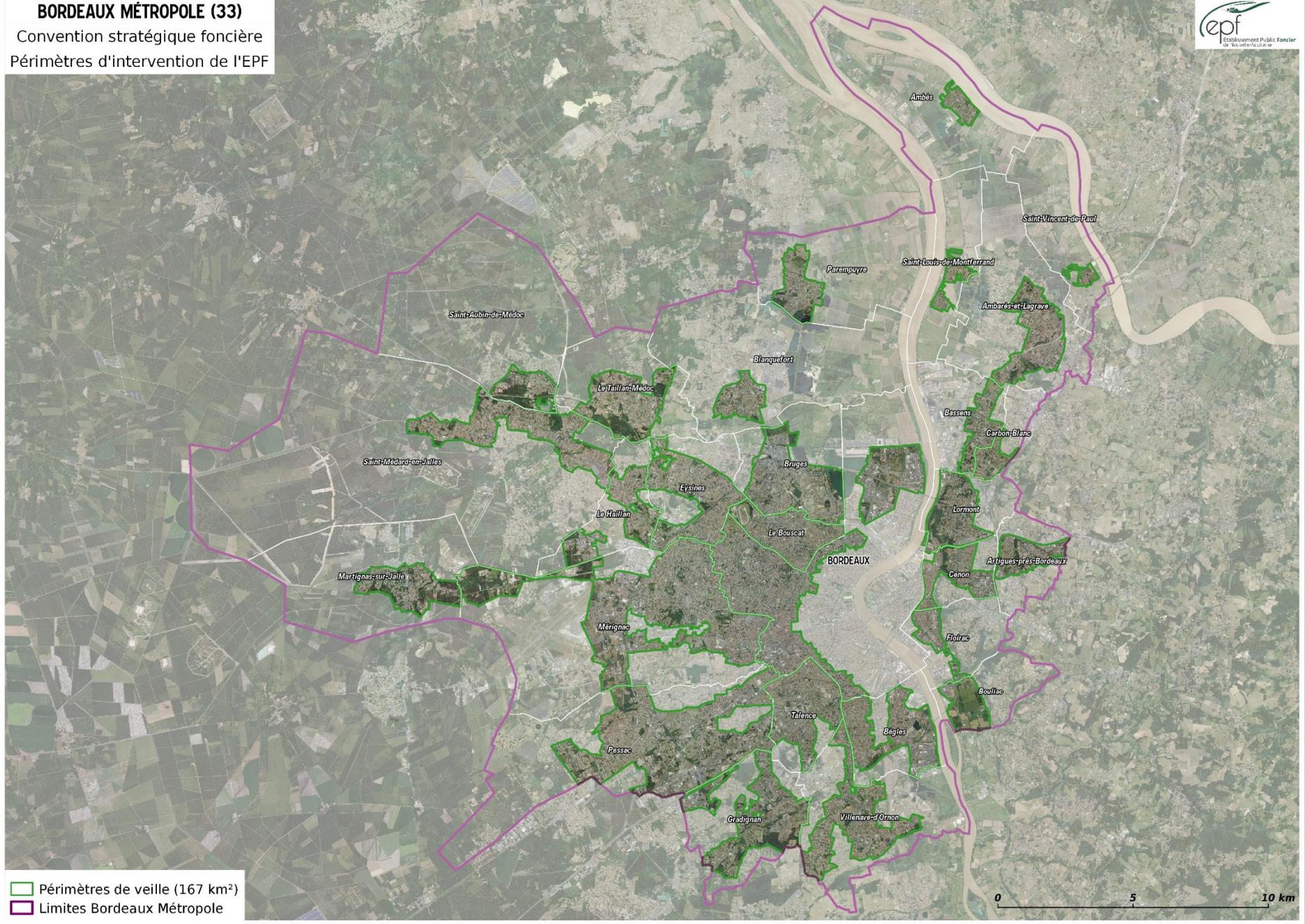
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part,**

# Périmètres d'intervention



**BORDEAUX MÉTROPOLE (33)**  
Convention stratégique foncière  
Périmètres d'intervention de l'EPF



■ Périmètres de veille (167 km<sup>2</sup>)  
■ Limites Bordeaux Métropole

# PRÉAMBULE

## Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupe 28 communes sur 57 000 hectares et près de 750 000 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.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités.

Opérateur foncier compétent sur dix départements de Nouvelle Aquitaine, l'EPF est un partenaire des collectivités du territoire capable d'intervenir sur les emprises foncières nécessaires à la réalisation de leurs projets. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités pour toutes études foncières et techniques relatives aux fonciers qu'il acquiert. Encore, il analyse les conditions de faisabilité des projets des collectivités.

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), défini pour la période 2018-2022, l'EPF intervient pour des projets répondant aux objectifs de :

- renouvellement urbain (revitalisation des centres-bourgs, reconversion des friches ...)
- production de logements notamment sociaux (sortie de carence pour les Communes déficitaires, résorption de l'habitat indigne...),
- développement des activités économiques (renforcement de l'emploi local, revitalisation commerce...),
- préservation des espaces naturels (évitement de l'étalement urbain...).

Ainsi, l'EPF intervient prioritairement sur des projets urbains de centre-bourg ou d'espaces dégradés et/ou permettant la valorisation des espaces naturels.

**Par la présente convention, l'EPF accompagnera Bordeaux Métropole afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.**

## Le Projet de Bordeaux Métropole

Le territoire de Bordeaux Métropole est marqué par une très forte attractivité à l'échelle des 28 Communes de l'EPCI. Cette attractivité se manifeste par une concurrence croissante entre les acteurs de l'aménagement et de l'immobilier, d'autant plus depuis l'ouverture en 2017 de la LGV reliant la Métropole à Paris en 2h.

Ce dynamisme attire chaque année environ 15 000 personnes sur le territoire métropolitain, qui doit être en mesure de répondre aux besoins d'accueil de cette population. Bordeaux Métropole désire garantir le développement d'un habitat de qualité en quantité suffisante pour recevoir les nouveaux arrivants, tout en s'assurant de l'accessibilité de ces logements à tous les ménages.

Lors de la conférence permanente des acteurs du foncier et de l'immobilier tenue le 20 juin 2019, Bordeaux Métropole a rappelé son engagement de promouvoir une offre foncière abordable sur l'ensemble des 28 communes.

Au regard de l'offre de logements, et afin que tous les ménages puissent se loger sur le territoire métropolitain, il est rappelé les enjeux suivants :

- une volonté forte de développer des logements de qualité à prix maîtrisé,
- par programme immobilier neuf, un logement réalisé sur deux e doit être à prix maîtrisé (logements locatifs sociaux (LLS) et logements abordables),
- le prix de sortie d'un logement abordable doit être inférieur ou égal à 3 000 € TTC /m<sup>2</sup> SHAB.

Au regard du développement économique, il est notamment rappelé les enjeux suivants :

- une volonté forte de développer des opérations économiques de qualité à prix maîtrisé,
- maintenir sur le territoire métropolitain la diversité d'offre économique des différents secteurs d'activité.

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.

La tension foncière aujourd'hui constatée 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 dans l'objectif :

- 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,
- de contribuer à lutter contre la spéculation foncière,
- de développer l'offre foncière permettant une production de logements et de locaux à vocation économique à hauteur des orientations de Bordeaux Métropole.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

## **ARTICLE 1. — OBJECTIFS DE LA CONVENTION STRATEGIQUE**

La présente convention a pour objet de :

- définir un mode d'intervention foncière à l'échelle des vingt-huit communes de la métropole de Bordeaux afin de répondre aux enjeux du territoire,
- définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF,
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention,
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, Bordeaux Métropole confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à répondre aux enjeux du territoire définis en préambule.

Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- réalisation d'études foncières,
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...),
- portage foncier et éventuellement gestion des biens,
- recouvrement/perception de charges diverses,
- participation aux études menées par la Collectivité,
- réalisation de travaux de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires,
- revente des biens acquis,
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

L'EPF pourra intervenir en appui de la Collectivité pour la maîtrise foncière de tout foncier ciblé par Bordeaux Métropole comme intégrant un projet d'intérêt métropolitain ou communal.

**La présence convention est donc établie en vue de :**

- **garantir à Bordeaux Métropole l'intervention de l'EPF sur toute emprise située sur un espace en tension foncière sur son territoire et ne faisant pas l'objet d'une opération menée par un aménageur désigné par Bordeaux Métropole,**
- **accompagner le développement d'opérations d'aménagement et d'opérations de logements ou de développement économique en secteur diffus.**

### **Article 1.1. – Rappel de la Convention Cadre**

Il est rappelé que Bordeaux Métropole et l'EPF ont signé conjointement une convention cadre n° 33-17-080 le 14 mai 2018 dont les objectifs sont les suivants :

- constitution préférentiellement de réserves foncières de long terme (10 à 15 ans),
- maintien des prix de référence sur certaines zones où la spéculation pourrait fragiliser l'économie d'un projet ou alimenter l'inflation des prix,
- actions préférentielles sur des terrains nus, des ensembles urbanisés (dents creuses ...), des fonciers bâtis, des friches, des zones d'activité en déclin, des espaces à vocation environnementale (compensation ...),
- préservation de l'environnement.

La présente convention s'inscrit en déclinaison de la convention cadre mais ne présente pas d'interaction juridique avec celle-ci.

La présente convention n'a pas pour but de se substituer à une convention opérationnelle. Elle permet la mobilisation rapide des moyens d'ingénierie de l'EPF afin de mener une action foncière nécessaire à la mise en œuvre d'un projet sur un secteur situé au sein du périmètre de convention. Des conventions de projet établies suivant le modèle ci-après décrit seront prioritairement employées pour le portage foncier des biens acquis.

## Article 1.2. – Modalités des Interventions Conventionnelles

Le présent schéma a pour but d'établir un mode opératoire d'intervention de l'EPF dans le cadre de la présente convention.

1-1	<b>Réception de la DIA par la Commune puis par Bordeaux Métropole</b> <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	<b>Instruction de la DIA par l'EPF et gestion de la procédure</b> <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'ensemble des procédures est coordonné par l'EPF, y compris les éventuelles phases de fixation judiciaire du prix.</i>
1-3	<b>Acquisition par l'EPF</b> <i>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.</i>
2-1	<b>Signature de la convention de projet entre Bordeaux Métropole et l'EPF</b> <i>Après acquisition par l'EPF, Bordeaux Métropole et l'EPF signe 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	<b>Portage opérationnel</b> <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/ou 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	<b>Cession</b> <i>Après le choix du lauréat par Bordeaux Métropole et/ou 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	<b>Fin de la convention opérationnelle</b> <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**

Ce mode est basé sur deux types de conventions :

- la présente convention stratégique : basée sur une comptabilité à plafond renouvelable, et un périmètre de convention (annexe n° 5), cette convention permet de mener avec souplesse et sur du court terme, des actions foncières rapides sur des emprises situées dans le périmètre de convention. Une fois un foncier acquis par l'EPF, le foncier fait l'objet d'une convention opérationnelle qui décrit les objectifs du projet envisagé, le processus d'études et de cession envisagé (consultation d'opérateur ou cession à une collectivité) et le planning prévisionnel.
- des conventions opérationnelles : à partir d'un plafond de dépenses déterminé et d'un périmètre de projet, ces conventions permettent de poursuivre le processus de maîtrise foncière si l'assiette nécessaire à la réalisation d'un projet d'aménagement doit être complétée, et d'engager les démarches de cession du bien acquis auprès des cessionnaires envisagés.

Ce mode est basé sur une durée de portage spécifique.

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

La durée totale de portage est de six (6) années maximum par bien acquis.

La durée de portage sera :

- sur la convention stratégique, de deux (2) ans maximum,
- sur la convention opérationnelle, de six (6) ans déduction faite de la durée de portage écoulée dans la convention stratégique.

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de la 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.

Il est ici rappelé que les études de stratégie foncière visant notamment à cibler les gisements foncières à maîtriser ou à faire évoluer les documents de planification, ainsi que les études urbaines sont du ressort de Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole se réserve la possibilité de solliciter l'EPF conformément à ses statuts pour la réalisation d'études foncières et/ou certaines études préalables. Ces études pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre après demande expresse auprès de Bordeaux Métropole. Le prix de ces études sera porté au stock de la convention stratégique et pourra être transféré au stock de la convention opérationnelle.

Pour l'application de la présente convention, et par dérogation au règlement d'intervention annexé, il est établi que l'EPF n'a pas vocation à réaliser d'études de besoins.

Ces études sont réalisées en amont par Bordeaux Métropole. L'EPF pourra cependant accompagner Bordeaux Métropole qui en fera la demande pour analyser les possibilités foncières accessibles afin de compléter une emprise acquise par l'EPF.

### **Article 2.1. – Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ces périmètres sont en application de la convention cadre qui précise : « *En dehors [des] secteurs d'anticipation, une action de régulation foncière pourra s'appliquer sur des foncières complexes et contraints en vue d'aboutir à la réalisation de projets et à une maîtrise des prix. Ces foncières stratégiques et importants dont la maîtrise est nécessaire pour s'assurer de la cohérence avec le développement urbain et les enjeux définis dans les documents*

*stratégiques de Bordeaux Métropole (PLUi etc.) pourront être cartographiés et l'intervention se fera dans le cadre de conventions opérationnelles. ».*

**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.

La présente convention s'articulera autour :

- des grands axes de transport en commun (lignes de tramway, lignes de bus, BHNS), savoir une emprise de 250 mètres environ de part et d'autre de l'axe de transport,
- des centralités de villes,

Il y sera inclus :

- les emprises totales des parcelles concernées,
- l'intégralité des comptes de propriété à la date d'établissement de la présente convention.

Il en sera exclu :

- le centre historique de la ville de Bordeaux jusqu'aux boulevards circulaires,
- les emprises d'ores et déjà sous périmètres de conventions signées avec l'EPF,
- les secteurs dont l'un des droits de préemption est déjà délégué à une autre personne ou à un aménageur.

Ce périmètre est réparti par secteur correspondant à chaque territoire communal concerné par les axes et les centralités identifiés comme stratégiques dans le cadre de la politique d'aménagement de Bordeaux Métropole.

Ce périmètre pourra inclure des emprises sous zonage A ou N dans le cadre du PLUI en vigueur sur le territoire métropolitain.

#### **Ce périmètre pourra répondre aux évolutions normales de la propriété foncière.**

Ainsi, il est conventionnellement prévu que le périmètre actuellement défini est arrêté à la date la plus amont des instances délibératives de l'EPF ou de Bordeaux Métropole. Si un compte de propriété évolue à compter de la date d'arrêt du périmètre et que le nouveau compte de propriété est élargi au-delà du périmètre de la présente convention, l'EPF pourra nonobstant intervenir sur l'ensemble du compte de propriété même situé au-delà du périmètre défini.

Toutes les dépenses de l'EPF réalisées dans le cadre de ses interventions sur cette emprise hors périmètre seront portées au stock de la convention stratégique.

Ainsi qu'il est dit au paragraphe 1.2, après acquisition par l'EPF, Bordeaux Métropole et l'EPF signeront des conventions opérationnelles en vue des sorties opérationnelles permettant le cas échéant de compléter l'emprise foncière. Les périmètres de ces conventions, éventuellement élargis selon les négociations amiables qu'il conviendra d'entreprendre sur les fonciers voisins en vue d'obtenir un tènement complet plus pertinent, pourront se superposer au périmètre de la convention stratégique.

Une analyse annuelle du périmètre de la présente convention pourra être réalisée conjointement entre Bordeaux Métropole et l'EPF afin d'évaluer les besoins nouveaux. Le cas échéant cette analyse pourra faire l'objet d'avenants modifiant le périmètre.

**Projets** : L'intervention foncière doit permettre la réalisation des types de projets suivants :

- projets comportant une part significative de logements sociaux et abordables,
- projets mixtes permettant de soutenir le développement économique et/ou commercial des secteurs sous tensions,
- projets connexes, pour la réalisation d'un aménagement ou d'un équipement contribuant à l'amélioration du cadre de vie et rendu nécessaire par le développement de l'habitat et répondant aux objectifs métropolitains et communaux.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF au cas par cas.

## **Article 2.2. – Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Néant

## **ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES**

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et des exploitants agricoles. Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

### **Article 3.1 – Engagements mutuels et pilotage de la convention**

La convention sera conduite par un comité de pilotage.

Le président de Bordeaux Métropole copréside avec l'EPF le comité de pilotage, auquel pourra être associé le Maire de la Commune sur le territoire de laquelle l'intervention est réalisée.

A cet effet, des réunions de pilotage partagée avec Bordeaux Métropole et la Commune le cas échéant pourront être organisées chaque trimestre afin de définir les actions à mener par secteur. De manière générale, chaque acquisition et cession de l'EPF sera validée par la personne dûment habilitée au sein de Bordeaux Métropole.

Le prévisionnel des actions à mener et notamment la réalisation de convention opérationnelle pourra porter sur un délai de six mois.

L'EPF mènera intégralement la procédure d'exercice du droit de préemption afin de prendre en considération toutes les contraintes relatives à ses formalités.

De manière générale afin de respecter les délais de cette procédure, une réactivité forte est nécessaire pour :

- la réception par l'EPF de la copie de la DIA au plus tôt après sa réception en Mairie,
- l'obtention de la délégation du droit de préemption et/ou de priorité,
- l'obtention de l'accord sur la décision de préemption.

En tout état de cause, et à l'instruction même de la DIA, l'EPF informera Bordeaux Métropole de toute difficulté ou de tout élément rencontré qui pourrait empêcher l'EPF d'exercer le droit de préemption.

La présente convention fera l'objet d'une évaluation entre les parties, un an après sa signature, afin d'analyser son fonctionnement et de proposer par voie d'avenant les ajustements nécessaires à son amélioration, notamment la durée et le périmètre.

### **Article 3.2 – Engagements de Bordeaux Métropole**

Bordeaux Métropole s'engage à :

- porter à connaissance de l'EPF toute évolution, majeure et/ou mineure, dont Bordeaux Métropole aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus,
- porter à connaissance de l'EPF tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que Bordeaux Métropole identifierait,
- porter à connaissance de l'EPF toute évolution, majeure et/ou mineure, du PLUI par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPF.

### **Article 3.3 – Engagements de l'EPF**

Sur ce périmètre, l'EPF pourra acquérir par tous moyens auprès des propriétaires des parcelles du périmètre. L'EPF recueillera la validation préalable de Bordeaux Métropole avant toute action en acquisition et en informera la Commune sur le territoire de laquelle le foncier est à acquérir. La validation portera notamment sur le prix qui sera déterminé de concert avec Bordeaux Métropole, les caractéristiques du bien et les conditions de sa gestion.

Après acquisition par l'EPF, sur demande de Bordeaux Métropole, le bien pourra être cédé au porteur de projet, à Bordeaux Métropole, à la Commune sur le territoire de laquelle le bien a été acquis ou à toute personne désignée par Bordeaux Métropole.

Sur demande de Bordeaux Métropole, ou sur proposition de l'EPF validée par Bordeaux Métropole, une étude de préféabilité pourra être réalisée sur le foncier acquis. Si cette étude est demandée dans le délai d'instruction d'une DIA en vue d'une préemption, l'EPF pourra en être maître d'ouvrage à la condition que les délais le permettent.

### **Article 3.4 – Gestion des biens acquis**

Il sera fait application de la convention cadre de mise à disposition convenue entre Bordeaux Métropole et l'EPF. Les conditions générales de cette convention de mise à disposition cadre seront applicables. Les modalités spécifiques pourront être étudiées dans certains cas, notamment celles relatives à l'occupation simple par Bordeaux Métropole sans que la Collectivité assume les responsabilités du propriétaire.

A ce titre, il sera notamment établi que :

- les biens libres d'occupation, bâtis ou non, seront à disposition de Bordeaux Métropole avant ou après établissement d'une convention opérationnelle,
- les biens occupés pourront être gérés par l'EPF jusqu'à libération des fonds ; l'attention de Bordeaux Métropole sera particulièrement attirée sur les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires lorsque cette réinstallation est nécessaire à l'opération.

Lorsque la gestion des biens est assurée par Bordeaux Métropole, des interventions de prestataires peuvent être nécessaires. En cas de besoin, sur demande de Bordeaux Métropole et après accord de l'EPF, l'EPF pourra solliciter ses propres prestataires en vue de réaliser ces interventions.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est **de QUINZE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (15 000 000 € HT)**.

La présente convention a une comptabilité de plafond renouvelable : les dépenses sont imputées à la présente convention tant qu'une cession ou qu'une convention opérationnelle n'est pas signée par les parties. A la signature d'une convention opérationnelle, si des dépenses ou des recettes ont été réalisées pour le projet objet de la convention opérationnelle, elles sont transférées de la convention stratégique à la convention opérationnelle. De fait, le montant plafond de la convention stratégique est renouvelé du montant de la cession.

Les acquisitions réalisées seront stockées sur la présente convention stratégique. Dans un délai de deux (2) ans à compter de leurs acquisitions, les fonciers seront cédés à Bordeaux Métropole ou transférés dans des conventions opérationnelles.

Le délai de portage cumulé sur les deux conventions sera de six (6) ans maximum.

Afin de permettre une simplification du traitement des stocks des interventions foncières au travers de la présente convention stratégique, il est convenu que l'EPF présentera tous les ans à Bordeaux Métropole un rapport des interventions foncières closes et n'ayant pu aboutir à une acquisition effective. Les dépenses engagées pourront alors faire l'objet d'une facture d'apurement annuelle adressée par l'EPF à Bordeaux Métropole et dont le montant permettra de réévaluer d'autant l'encours de la présente convention stratégique.

Dès qu'un bien sera versé dans une nouvelle convention opérationnelle, l'encours de la présente convention stratégique sera réévalué d'autant. De fait :

- la somme des actions foncières réalisées par l'EPF sur la durée de la convention stratégique pourra être supérieure au plafond d'engagement financier défini ci-dessus,
- la somme des fonciers acquis et stockés dans la présente convention stratégique ne pourra être supérieure au montant financier indiqué ci-dessus.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, si un foncier stocké à la présente convention n'est ni cédé à un opérateur désigné par Bordeaux Métropole ni transféré sur une convention opérationnelle, la Collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF. La Collectivité remboursera à l'EPF toutes les dépenses réalisées au titre de cette convention stratégique. Le montant de ce solde sera augmenté de la TVA selon le régime en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de Bordeaux Métropole en la personne d'un élu compétent, selon les formulaires annexés à la présente convention.

#### **ARTICLE 5. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de **10 ans**, à compter sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

A ce titre subsidiaire, et les délais de portage par l'EPF étant ici conditionnés aux dates d'acquisitions des biens par l'EPF, il est précisé que les conventions opérationnelles pourront présenter des dates d'échéance ultérieures à celle de la présente convention stratégique.

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,

**Patrick BOBET**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN**  
n°..... en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Porté à connaissance et accord de principe de la Commune

Annexe n°3 : Convention cadre n° 33-17-080

Annexe n°4 : Convention cadre de mise à disposition

Annexe n°5 : Convention de projet type

Annexe n°6 : Périmètre d'intervention de la convention stratégique