

CONVENTION CADRE DE MISE À DISPOSITION

ENTRE

BORDEAUX METROPOLE

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE
AQUITAINE**

Entre

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé – Esplanade Charles-de-Gaulle 33045 Bordeaux Cedex– représentée par son Président, Monsieur **Patrick BOBET**, dûment habilité par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° +++ en date du ++,

Ci-après dénommée « **Bordeaux Métropole** »

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 situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, agissant en qualité de Directeur Général de cet établissement, à compter du 02 mai 2019, nommé à cette fonction par arrêté conjoint de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre, chargé de la ville et du logement, en date du 23 avril 2019.

Agissant en application de la compétence qu'il tire des dispositions de l'article 12 du décret n°2008-645 du 30 juin 2008 dans sa dernière version modifiée par le décret n°2017-837 du 05 mai 2017 le renommant notamment ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE et de l'article 3 du Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n° CA 2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service de différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser du portage foncier, des études, des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

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

Bordeaux Métropole a déjà utilisé le foncier disponible pour faire émerger des projets de logements ainsi que de développement économique permettant de répondre à la demande des ménages et des entreprises.

Depuis sa création **Bordeaux Métropole**, anciennement Communauté Urbaine de Bordeaux, assure la maîtrise foncière nécessaire à son développement. A ce jour, un stock foncier existant a permis de développer les projets d'aménagement de l'agglomération.

Aujourd'hui ce stock est en grande partie consommé et non renouvelé, la métropole se consacrant prioritairement aux besoins fonciers opérationnels et pré-opérationnels.

Bordeaux Métropole souhaite, dans le cadre de sa stratégie foncière à l'horizon 2030, poursuivre ces opérations et engager la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre de ses politiques publiques par la reconstitution de disponibilités foncières nécessaires aux projets qui seront lancés sur la décennie 2020-2030.

Bordeaux Métropole a d'ores et déjà une connaissance très fine des fonciers utiles dits « stratégiques » sur le territoire métropolitain. Il convient aujourd'hui de mettre en œuvre cette stratégie au travers d'une action foncière adaptée.

C'est pour répondre à ce besoin que l'EPF est sollicité.

L'EPF, au travers de la convention cadre 33-17-080 établie le 14 mai 2018, de la convention stratégique 33-18-+++ d'intervention foncière sur les secteurs en tension et au travers des différentes conventions opérationnelles, accompagne Bordeaux Métropole à sa demande. Ces conventions visent les fonciers stratégiques 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.

L'ensemble des biens acquis par l'EPF sera mis à disposition de **Bordeaux Métropole** selon les conditions énoncées dans la présente convention cadre de mise à disposition.

Bordeaux Métropole accepte d'assurer la gestion des biens acquis et à acquérir sur les sites objet des conventions opérationnelles placées sous l'égide des conventions cadre et/ou stratégique selon les conditions définies par la présente convention. Chaque bien acquis par l'EPF sera ainsi mis en gestion à Bordeaux Métropole ou à la Commune sur le territoire de laquelle se trouve le bien.

Ces modalités de gestion de gestion seront applicables dès signature de l'acte d'acquisition par l'EPF et dès lors que l'EPF en aura informé **Bordeaux Métropole**.

A chaque acquisition d'un bien par l'EPF, **Bordeaux Métropole** en sera informé par courrier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION DE MISE À DISPOSITION

L'EPF autorise **Bordeaux Métropole** à prendre possession, à titre transitoire, des biens, à compter de leur acquisition par l'EPF.

La présente mise à disposition, à effet immédiat, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de **Bordeaux Métropole** à l'EPF dans tous les devoirs et obligations de l'EPF.

La convention précise :

- ◆ les engagements et obligations que prennent **Bordeaux Métropole** et l'EPF dans la présente mise à disposition ;
- ◆ le cas échéant, la nature des travaux à réaliser ;
- ◆ les modalités techniques et financières de gestion par **Bordeaux Métropole** des biens objet de la présente.

ARTICLE 2. - DÉSIGNATION ET DESCRIPTIF DES BIENS CONCERNÉS

La présente convention porte sur l'ensemble des biens acquis ou à acquérir par l'EPF dans le cadre de toute convention opérationnelle conclue ou à conclure à compter. Ses modalités s'appliquent à compter de la signature de l'acte authentique de chaque bien acquis par l'EPF.

Tout nouveau bien acquis par l'EPF est ainsi automatiquement inclus à la présente convention de mise à disposition à compter de l'information de **Bordeaux Métropole** par l'EPF de l'acquisition du bien, ce que les signataires acceptent expressément.

2.1. – Mise à disposition et occupation des biens

Il est convenu entre les parties que la gestion d'un bien sera conservée par l'EPF dans les cas suivants :

- un bien est occupé de manière régulière (toutes formes de bail, bail verbal, commodat, etc...) ou irrégulière (occupation sans titre),
- réalisation de travaux sur le bien par l'EPF.

Dans ces cas, sans que ceux-ci soient exhaustifs ni limitatifs, l'EPF assurera directement la gestion du bien jusqu'à sa libération.

Tout autre bien acquis, libre d'occupation, bâti ou non bâti, urbanisable ou non urbanisable, sera mis à la disposition de **Bordeaux Métropole** sous les conditions et modalités désignées ci-après. Les biens libérés par l'EPF seront mis à disposition de Bordeaux Métropole.

2.2. – Modalités conventionnelles

Comme exposé ci-avant, l'ensemble des biens à acquérir ne peut être défini au jour de la signature des présentes.

L'EPF et Bordeaux Métropole conviennent qu'il sera établi un courrier (annexe n° 1) pour chaque bien acquis que les partenaires souhaitent soumettre aux modalités et conditions de mise à disposition de la présente convention.

L'EPF et Bordeaux Métropole tiendront conjointement à jour un registre des biens mis à disposition de Bordeaux Métropole et des biens dont l'EPF gardera la gestion.

ARTICLE 3. - ETAT DES RISQUES

Bordeaux Métropole dispense l'EPF des obligations d'information résultant de l'application de l'article L.125-5 du code de l'environnement, portant sur les risques naturels prévisibles et les risques technologiques auxquels Bordeaux Métropole ou ses Communes membres sont exposées sur tout ou partie de leurs territoires, ces informations étant disponibles à **l'Hôtel de la Métropole ou en Mairie de la Commune**.

ARTICLE 4. - LES ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements et obligations de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole, sous son contrôle et sous sa responsabilité :

- ◆ accepte expressément les biens mis en gestion, en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libre en pleine jouissance, bâti ou non bâti, sans pouvoir ni exiger de **l'EPF** des travaux complémentaires ni tenter de recours contre **l'EPF** pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état, vices apparents ou cachés, existence de servitudes passives apparentes ou occultes et, enfin, d'erreur dans la désignation sus-indiquée ;
- ◆ assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante, à compter de la date de mise à disposition dudit bien ;
- ◆ établit, rédige et signe avec le concours de **l'EPF** qui y est signataire, les conventions d'occupation précaires, réalise les états des lieux ;
- ◆ fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...) de sorte que **l'EPF** ne soit jamais mis en cause à ce sujet ; **l'EPF** assure également le bien en tant que propriétaire.
- ◆ se désiste de tout recours contre **l'EPF** pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit ;
- ◆ est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ; elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique important ;
- ◆ alerte **l'EPF** sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates en cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...).

Les éventuels frais de gestion que devra dépenser Bordeaux Métropole pourront être portés au crédit de la convention opérationnelle par laquelle le bien a été acquis et pourront venir à ce titre en déduction des frais de portage de **l'EPF**, ce dans la seule limite des loyers perçus par **l'EPF**.

4.2. Les engagements et obligations de l'EPF

Pendant toute la durée de la convention, les biens considérés restent la propriété de **l'EPF**. Ainsi, il acquitte les taxes et impôts normalement à sa charge, y compris la taxe foncière, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

L'EPF procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants.

L'EPF, propriétaire, déclare aux présentes, qu'il informera Bordeaux Métropole s'il venait à percevoir quelque indemnité que ce soit en réparation d'un dommage résultant d'un état de catastrophe naturelle ou technologique pour les biens mis à disposition.

ARTICLE 5. - MISSIONS

5.1. Cadre général

Bordeaux Métropole assurera la gestion courante des biens durant toute la durée de la présente convention. À ce titre, elle se voit confier un certain nombre d'attributions relevant normalement du propriétaire, à savoir :

- ◆ le « gardiennage » du bien ;
- ◆ l'entretien des biens ;
- ◆ la visite périodique du bien, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique important.

5.2. Cas particulier des occupations

D'une manière générale, **Bordeaux Métropole** devra être considérée comme assumant certaines responsabilités incombant au bailleur dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Avant la mise à disposition, **l'EPF** recherchera par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Après mise à disposition d'un bien par **l'EPF** à Bordeaux Métropole, si le bien se trouvait occupé par des occupants sans droit ni titre, Bordeaux Métropole est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion desdits occupants.

Bordeaux Métropole doit également s'assurer que les biens seront libres de toute location ou occupation quelconque au jour de la revente par **l'EPF**, sauf accord exprès entre **l'EPF** et **Bordeaux Métropole**

Bordeaux Métropole fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges.

Bordeaux Métropole est garante des obligations d'assurance des occupants qu'elle pourrait installer dans le bien mis à disposition par **l'EPF**. À ce titre, les occupants justifient auprès de **Bordeaux Métropole** d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation. Une copie de l'attestation d'assurance sera adressée à **Bordeaux Métropole** par chacun des occupants dès la signature de conventions d'occupation précaire.

L'EPF perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur. Les loyers perçus seront portés au crédit de la convention opérationnelle par laquelle le bien a été acquis et viendront à ce titre en déduction des frais de portage de **l'EPF**.

Les procédures contentieuses de type « expulsion » ou « mise en demeure suite aux défauts de paiement » sont gérées par **l'EPF**.

ARTICLE 6. - ASSURANCES

Pendant toute la durée de la présente convention de mise à disposition, **Bordeaux Métropole** veillera, en tant qu'usager et « gardien » des lieux, à se garantir par contrats d'assurance pour le compte de **l'EPF**, au titre de l'ensemble des risques susceptibles de naître de l'exercice de sa mission, y compris contre le recours des voisins ou des tiers et sa propre responsabilité civile.

Bordeaux Métropole fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que **l'EPF** ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

Bordeaux Métropole s'engage à remettre à **l'EPF**, sous un mois à compter de la signature de la présente convention, une attestation relative à l'assurance souscrite.

Bordeaux Métropole veillera, sous son contrôle et sa responsabilité, à ce que les tiers mandatés par elle soient garantis par contrats d'assurance, au titre de l'ensemble des risques pouvant découler des travaux entrepris et de leurs suites.

Pour les travaux réalisés en régie, elle veillera à se garantir des risques liés à l'activité exercée dans les lieux, les dommages ou les dolis résultant de l'activité professionnelle de ses agents et leurs suites.

Bordeaux Métropole se désiste de tout recours contre **l'EPF** pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 7. - FINANCEMENT

Les frais induits par l'ensemble de la mission définie à la présente convention seront entièrement pris en charge par **Bordeaux Métropole**.

Les dépenses et recettes éventuelles de l'exercice en cours et des précédents, ou pouvant être mises légalement à la charge du propriétaire pendant la durée du portage, restent soumises à apurement entre **Bordeaux Métropole** et **l'EPF** par le biais d'un compte de gestion pris en compte lors de la cession du bien pour le calcul du prix de revient.

ARTICLE 8. - RESPONSABILITÉS ET GARANTIE DE Bordeaux Métropole

Durant toute la durée de la présente convention, **Bordeaux Métropole** s'engage à prévenir immédiatement **l'EPF** des dégradations, incidents ou accidents survenus.

Bordeaux Métropole sera subrogée dans tous les droits et obligations du propriétaire en lieu et place de **l'EPF**. Elle représentera le propriétaire à l'égard des tiers et exercera l'ensemble des actions en responsabilité pouvant naître de l'exécution des travaux et de leurs suites. Cette représentation ne pourra faire l'objet d'une quelconque délégation au profit de personnes n'ayant pas de lien hiérarchique avec **Bordeaux Métropole**.

En cas de troubles graves résultant de cette mission, **Bordeaux Métropole** garantit le propriétaire des condamnations qui pourraient être prononcées contre lui y compris après l'achèvement de ladite convention, à la suite d'actions engagées par les propriétaires et les usagers riverains, les occupants, les maîtres d'ouvrages riverains, etc.

ARTICLE 9. - DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention de mise à disposition.

Il est précisé que **Bordeaux Métropole** tiendra à jour un registre qui indiquera :

- ◆ la date de mise à disposition du bien par **l'EPF** ;
- ◆ les comptes-rendus de visite du bien ;
- ◆ l'évolution de l'état du bien ;
- ◆ les travaux réalisés ;
- ◆ la liste des occupants éventuels ;
- ◆ la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien ;
- ◆ etc.

Ce registre sera consultable à tout moment par **l'EPF**.

ARTICLE 10. - DURÉE DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date d'acquisition des biens.

Les parties conviennent qu'à l'expiration de la durée présentement convenue, la mise à disposition sera tacitement reconduite d'année en année sauf à ce que l'une des parties manifeste sa volonté de mettre fin à cette tacite reconduction 6 mois à l'avance par lettre recommandée.

En tout état de cause, la mise à disposition, pour chaque bien, prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par **l'EPF** à **Bordeaux Métropole** ou à tout autre acquéreur désigné par elle.

ARTICLE 11. - RÉSILIATION DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par **l'EPF** et par **Bordeaux Métropole**.

Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel **Bordeaux Métropole** doit remettre à **l'EPF** l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

ARTICLE 12. - CONTENTIEUX

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

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera alors porté devant la juridiction judiciaire compétente.

Fait en 2 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son président

A Bordeaux, le

**L'Établissement public foncier de Nouvelle
Aquitaine**

représenté par son Directeur général

A Poitiers, le

Patrick BOBET

Sylvain BRILLET

Annexe n° 1 : courrier type d'intégration d'un foncier aux modalités de mise à disposition

Annexe n° 1 : courrier type de mise à disposition

Poitiers, le

Madame/Monsieur +++

Bordeaux Métropole
Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 BORDEAUX Cedex

Courrier recommandé avec AR n°

N/réf. : 2019/

Affaire suivie par : +++

☎ +++ - ✉ +++

Objet : Mise à disposition – Bordeaux Métropole

Madame le Maire,

Dans le cadre de la convention opérationnelle n° ++, signée le ++ par Bordeaux Métropole et l'EPF NA portant sur ++, l'EPFNA s'est porté acquéreur du bien immobilier suivant :

Commune	Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale
++	++	++	++	++ m2	++

L'établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, comme convenu à l'article 5 de l'accord de collectivité joint au présent courrier met à disposition de la commune le bien ci-dessus désigné.

Cette mise à disposition gratuite porte sur toute la durée de portage par l'EPF. La commune est donc tenue d'assurer sa gestion et son entretien.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Le Directeur du pôle
étude –travaux- patrimoine –dépollution

+++

Pièces jointes :

- plan cadastral

- accord de collectivité