



CONVENTION N°2

D'ACQUISITIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES

ENTRE :

BORDEAUX METROPOLE, représentée par Monsieur Alain Anziani, son Président, autorisé aux fins du présent acte par délibération n°2020/ du Conseil de Métropole en date du domiciliée Esplanade Charles de Gaulle -33076 BORDEAUX CEDEX,

Et désignée ci-après sous l'expression « Bordeaux Métropole »

D'UNE PART

ET :

LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE, société anonyme au capital de 2 000 000 €, ayant son siège social Esplanade Charles de Gaulle à BORDEAUX, inscrite au registre du commerce de Bordeaux sous le numéro RCS n°751 056 326, représentée par sa Présidente Directeur Général Mme Christine Bost, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration du,

Et désignée ci-dessous par « La Fab » ou « La SPL »

D'AUTRE PART

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT

Dès 2014, Bordeaux Métropole a souhaité mettre en place un outil d'action foncière au bénéfice de La SPL la Fabrique de Bordeaux Métropole afin de favoriser la production de logements dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction qui lui sont confiées.

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

Puis en 2018, les missions de La Fab s'étant développées, il a été convenu par avenant d'étendre les objectifs de la convention aux acquisitions foncières à vocation d'aménagement économique.

Cet outil a permis d'acquérir et d'assurer le portage de quinze biens, acquis en anticipation des projets d'aménagement à l'étude, ou dans le cadre de la réalisation d'ilots témoins avant leur cession aux opérateurs. L'ensemble de ces acquisitions a nécessité un budget d'environ 11,5 M€. 12 biens ont été revendus pour un montant de 10,6 M€. Seuls trois biens acquis n'ont pas été revendus, l'un acquis en 2022 en vue de son intégration à un projet urbain, les deux autres en attente de cession à la ville et à un industriel.

Cette convention arrivant à son terme le 4 février 2023, il convient aujourd'hui de renouveler cet outil en identifiant les enjeux fonciers actuels et à venir impactant le développement de la Métropole Bordelaise.

Ainsi les actions foncières prévues sur le territoire métropolitain dans cadre de la présente convention pourront concerner :

- Des sites urbains stratégiques identifiés par Bordeaux Métropole
- Des secteurs de renouvellement urbain à l'étude par La Fab visant à la création ou la valorisation de logements, de locaux d'activités ou commerciaux, de redéveloppement économique,
- Des emprises qualifiées d'ilot de chaleur urbain pour lesquelles des actions urgentes pourraient s'avérer nécessaires
- Des emprises permettant la compensation environnementale liée aux opérations suivies par La Fab

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

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

ARTICLE 1 - OBJET DE LA MISSION

Bordeaux métropole charge La Fab, qui accepte, de procéder selon les modalités définies ci-après, à l'acquisition amiable des immeubles bâtis ou non bâtis et des droits mobiliers ou immobiliers qui y seraient attachés, compris dans les secteurs d'intervention de La Fab. Il s'agit notamment d'emprises dont l'appropriation s'avère nécessaire à la réalisation des opérations ou de projets d'aménagement que Bordeaux Métropole serait amenée à définir.

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

ARTICLE 2 - REPRISE DES BIENS DE LA CONVENTION FONCIERE INITIALE

Les biens non revendus (visés en annexe) à l'échéance de la convention foncière 2015-2023 seront réintégrés dans le cadre de la présente convention. Ils feront l'objet d'un transfert afin de clôturer la convention initiale.

ARTICLE 3 - NEGOCIATIONS ET ACQUISITIONS

3.1 Principe d'acquisition

Les acquisitions seront faites par La Fab en son nom.

3.2 Négociations

La Fab procède aux négociations foncières préalables aux acquisitions et établira des offres aux propriétaires. Elle fera si nécessaire procéder à des expertises immobilières par des prestataires compétents et fera établir les avis par le Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE).

3.3 Echec des négociations amiables

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

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

3.4 Transmission des informations

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

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

3.5 Prix des acquisitions

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

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

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

3.6 Assistance

Pour mener à bien sa mission, La Fab pourra se faire assister de tous géomètres, avocats, officiers ministériels ou experts dont l'intervention serait nécessaire, en vue des acquisitions ou préalablement aux reventes des biens.

ARTICLE 4 - RELOGEMENT

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

ARTICLE 5 - ENTRETIEN ET GESTION DES TERRAINS ET IMMEUBLES

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

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

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

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

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

Elle pourra également conclure avec des tiers ou avec Bordeaux Métropole tout contrat permettant l'occupation des terrains et immeubles, et transférer la garde juridique et l'entretien temporaire des biens à des tiers, notamment dans le cadre de « prêts à usage » ou « commodats » conclus avec Bordeaux Métropole et établis conformément à l'article 1875 du Code civil, dans un objectif de gestion optimisée.

ARTICLE 6 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

6.1 Moyens de financement

Le financement des dépenses sera assuré par La Fab, au moyen soit de fonds propres que La Fab mettra à la disposition de cette mission en fonction de ses disponibilités, soit d'avances d'actionnaires, soit des prêts qu'elle aura pu se procurer directement, dans les conditions définies ci-après.

Les modalités de financement et d'avance par Bordeaux Métropole pourront faire l'objet de conventions de créance remboursables dans lesquelles seront définies les montant nécessaires à l'avancement des missions, avec un maximum de 15 millions d'euros.

6.2 Gestion de la trésorerie de l'opération

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

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

6.3 Garantie des emprunts

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

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

ARTICLE 7 - VALORISATION DES TERRAINS ET IMMEUBLES

Pendant la durée de la convention, La Fab cédera les terrains ou immeubles en vue de la réalisation d'un programme de construction ou d'aménagement qu'elle aura défini dans le respect des objectifs qui lui sont fixés par Bordeaux Métropole.

7.1 Valeur de cession

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

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

7.2 Procédure de mise en concurrence

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5 Délai de portage

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

7.6 Substitution

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

ARTICLE 8 - COMPTABILISATION DES DEPENSES D'ACQUISITION

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

8.1 Moyens de financement

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

8.2 En dépenses

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

ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 10 ans. Afin d'être en cohérence avec la durée de la convention d'avance de trésorerie passée entre Bordeaux Métropole et La Fab.

Elle entrera en vigueur à compter de sa date de notification à La Fab.

ARTICLE 10 - MODIFICATIONS

Toute modification fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 11 - SUIVI DE LA CONVENTION - COORDINATION

Le directeur Général des services de Bordeaux Métropole ou son représentant assurera la coordination des intervenants pour le compte de la collectivité.

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

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

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

De même, un tableau des acquisitions prévisionnelles et réalisées sera transmis tous les trimestres à Bordeaux Métropole, dans le cadre du suivi d'activité.

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

En outre, pour permettre à Bordeaux Métropole d'exercer son droit à contrôle comptable, La Fab doit :

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

ARTICLE 12 - ARTICLE 11 – RESILIATION

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

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

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

ARTICLE 13 - CONSEQUENCES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONVENTION

13.1 Expiration

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

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

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

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

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

13.2 Reprise des engagements

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

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

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

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

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

Bordeaux Métropole devra se substituer à La Fab, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

ARTICLE 14 - REGLEMENT DES LITIGES

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

Fait à BORDEAUX,

Le

Pour Bordeaux Métropole

Pour La Fabrique de Bordeaux Métropole

A. ANZIANI

Président

C. BOST

Présidente Directrice Générale

ANNEXE 1

Liste des biens en stock au 31/12/2022

Biens issus de la convention foncière 2015-2023						
Ville	site	ref cad	montant d'acquisition*	frais de gestion (estimation)	devenir du bien P= cession partielle	
Blanquefort	Duvert	CA 28,30,91	1 038 293,53 €	148 751,60 €	(p) cession 2023	PV signée le 27/09/2022
					(p) solde cession indéterminée	
Eysines	ZAC Carès cantinole	BB243	267 927,72 €	3 000,00 €	(p) cession 2023	concession
					(p) cession 2023	rachat ville d'Eysines
Mérignac	Pichey	AT 508,510	980 000,00 €	20 000,00 €	cession 2025	opérateur
* comprenant frais annexes et d'acquisitions						