

AVENANT N° 2
À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-18-048

RELATIVE A L'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE
ECONOMIQUE SUR LE SITE DE PROJET DE L'OIM AEROPARC

ENTRE

BORDEAUX METROPOLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle à Bordeaux (33 045 cedex), représentée par son Président, **Monsieur Alain ANZIANI**, dûment habilitée par une délibération du conseil métropolitain n° 2022-57 en date du 28 janvier 2022, ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **Bordeaux Métropole** » ;

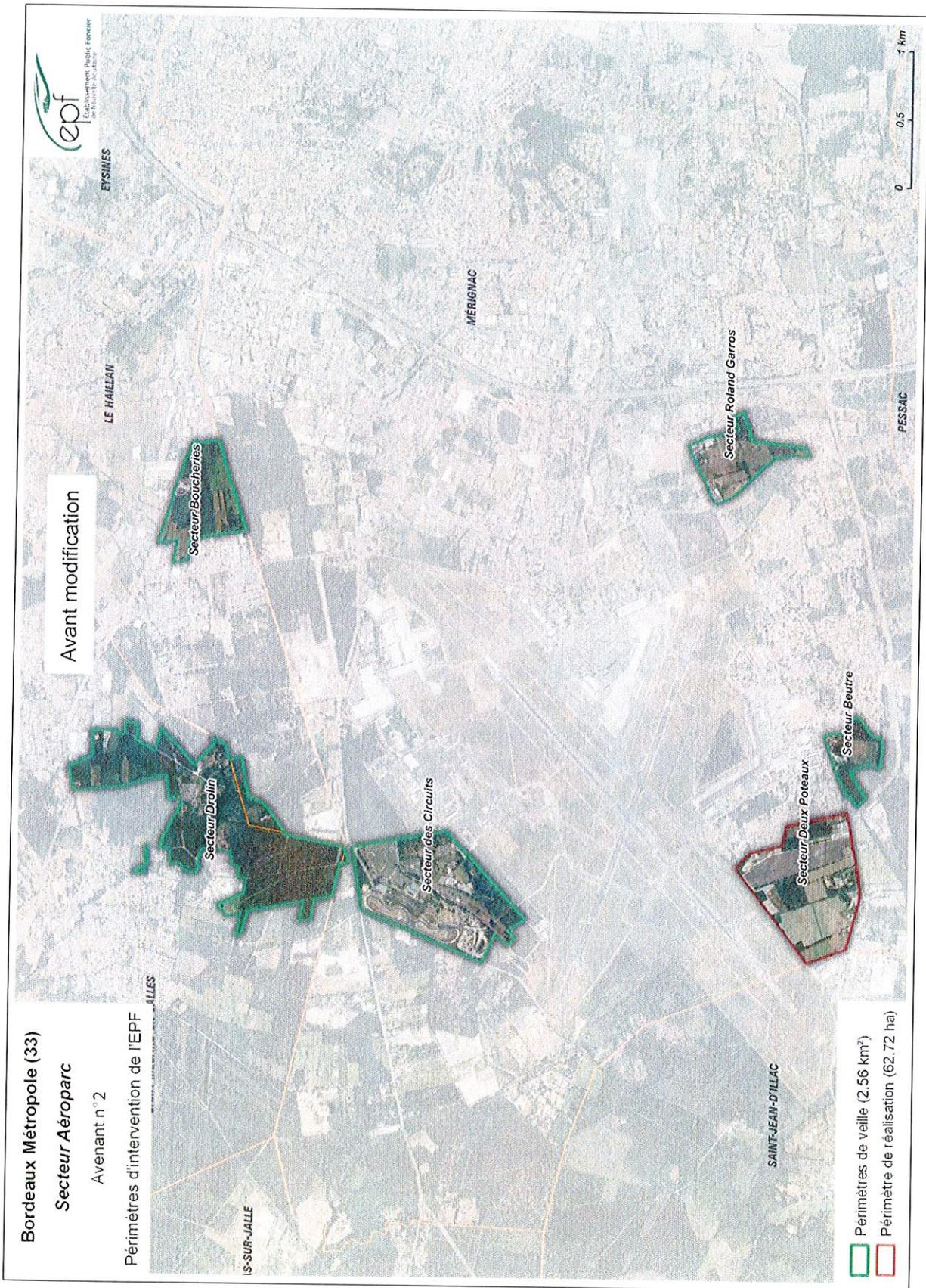
d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 Avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2021-088 en date du 25 novembre 2021, ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

CARTOGRAPHIES

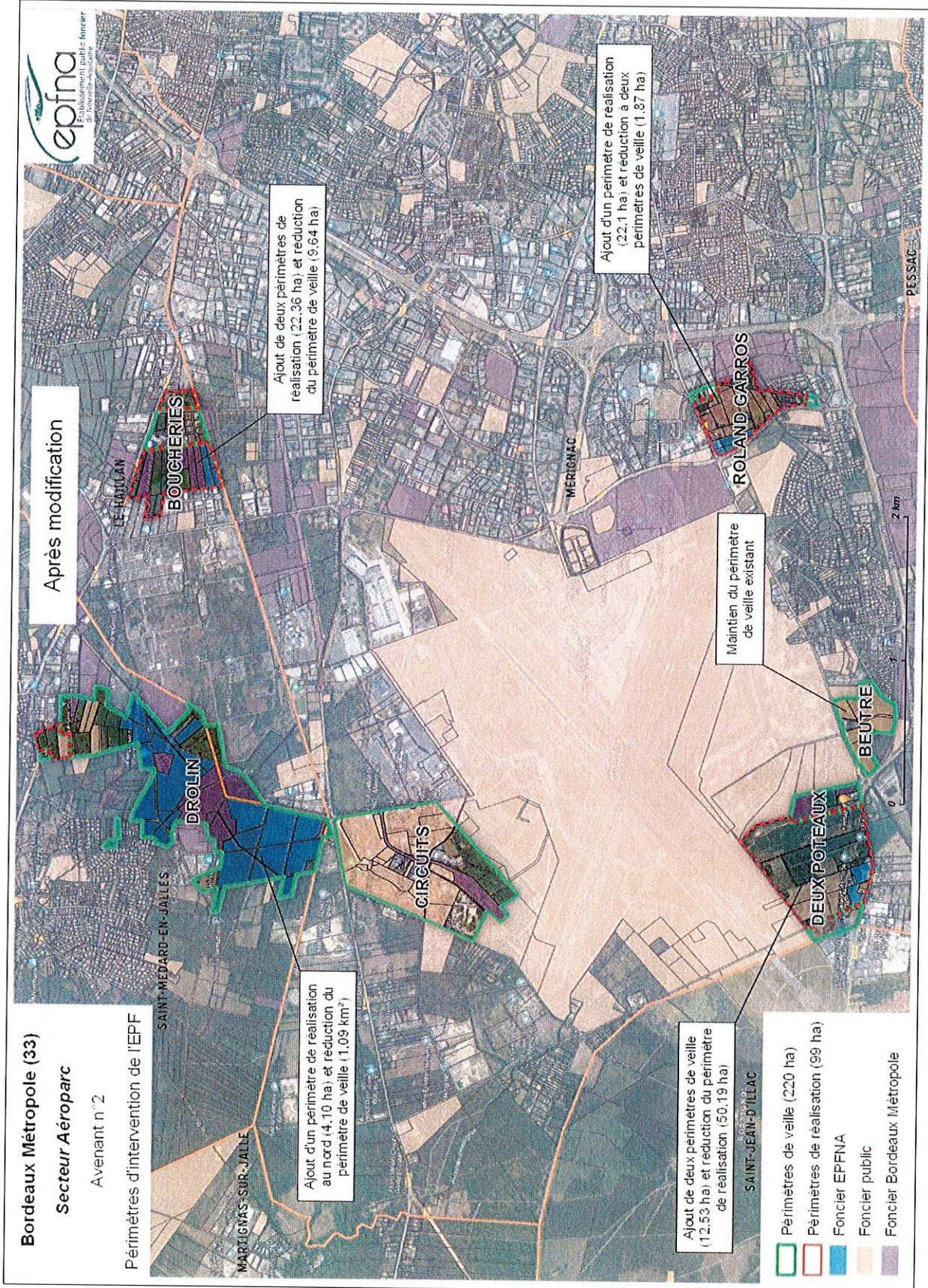


Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroparc – Bordeaux Métropole
PARAPHES

SB

Accusé de réception en préfecture
 033-243300316-20250711-lmc1102001-DE-1-1
 Date de télétransmission : 17/07/2025
 Date de réception préfecture : 17/07/2025
 Publié le : 17/07/2025

CARTOGRAPHIES

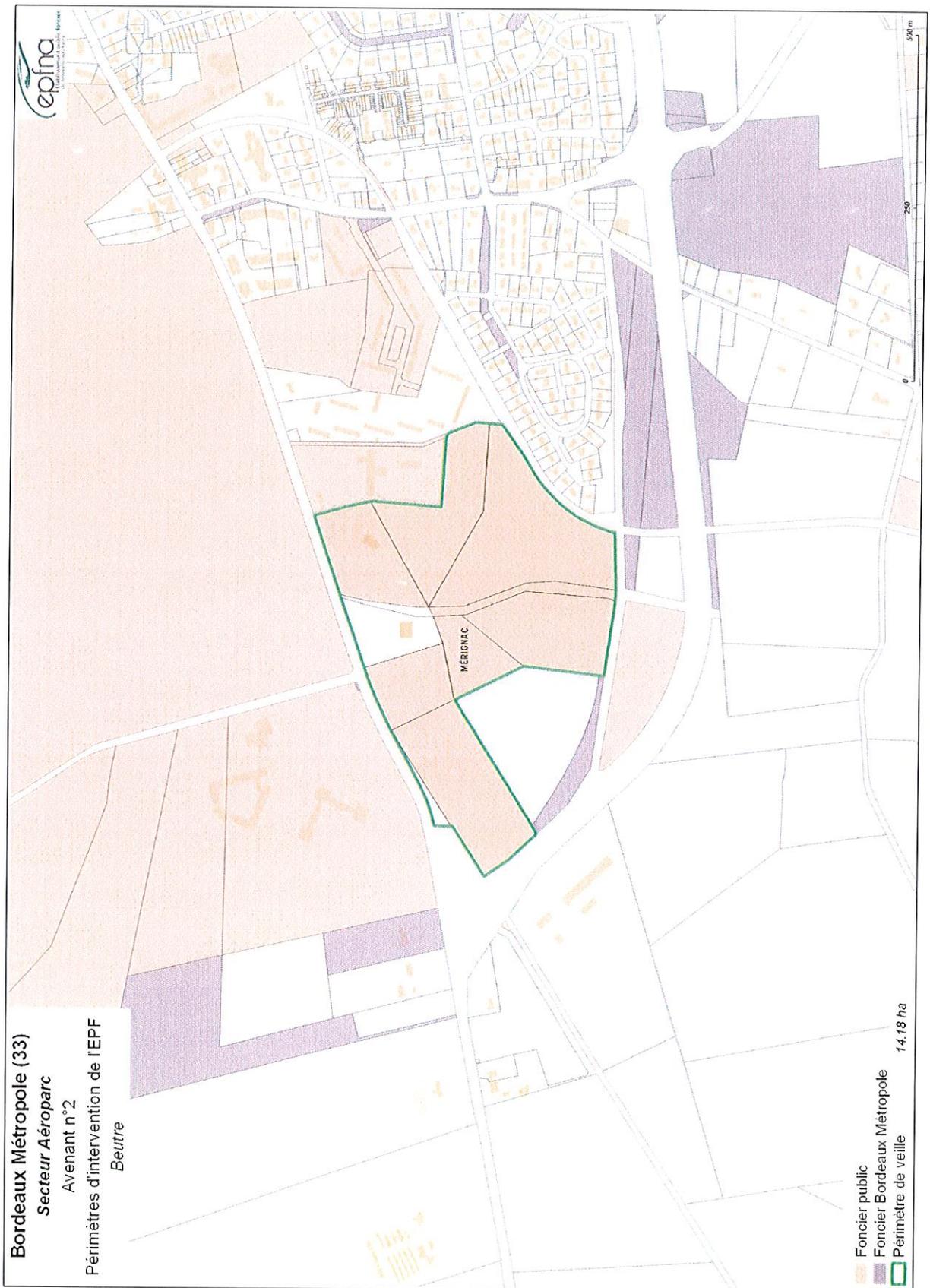


Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroparc – Bordeaux Métropole
PARAPHES

SB

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250711-lmc1102001-DE-1-1
Date de télétransmission : 17/07/2025
Date de réception préfecture : 17/07/2025
Publié le : 17/07/2025

CARTOGRAPHIES



Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroport – Bordeaux Métropole
PARAPHES

SB

Page 4 sur 16

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250711-lmc1102001-DE-1-1
Date de télétransmission : 17/07/2025
Date de réception préfecture : 17/07/2025
Publié le : 17/07/2025

CARTOGRAPHIES



Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroport – Bordeaux Métropole
PARAPHES

SB

Page 5 sur 16

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250711-lmc1102001-DE-1-1
Date de télétransmission : 17/07/2025
Date de réception préfecture : 17/07/2025
Publié le : 17/07/2025

CARTOGRAPHIES

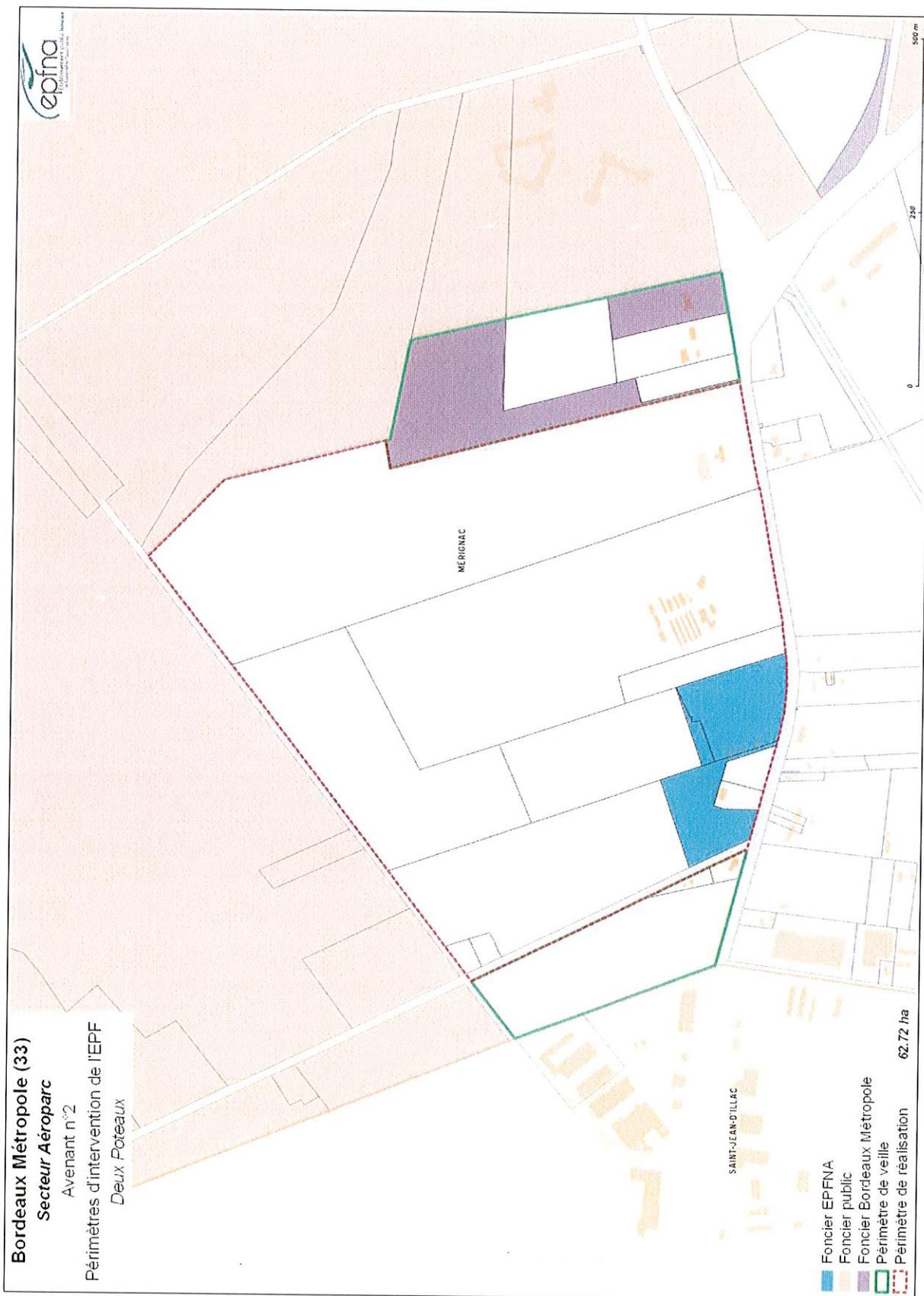


Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroparc – Bordeaux Métropole
PARAPHES

SB

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250711-lmc1102001-DE-1-1
Date de télétransmission : 17/07/2025
Date de réception préfecture : 17/07/2025
Publié le : 17/07/2025

CARTOGRAPHIES

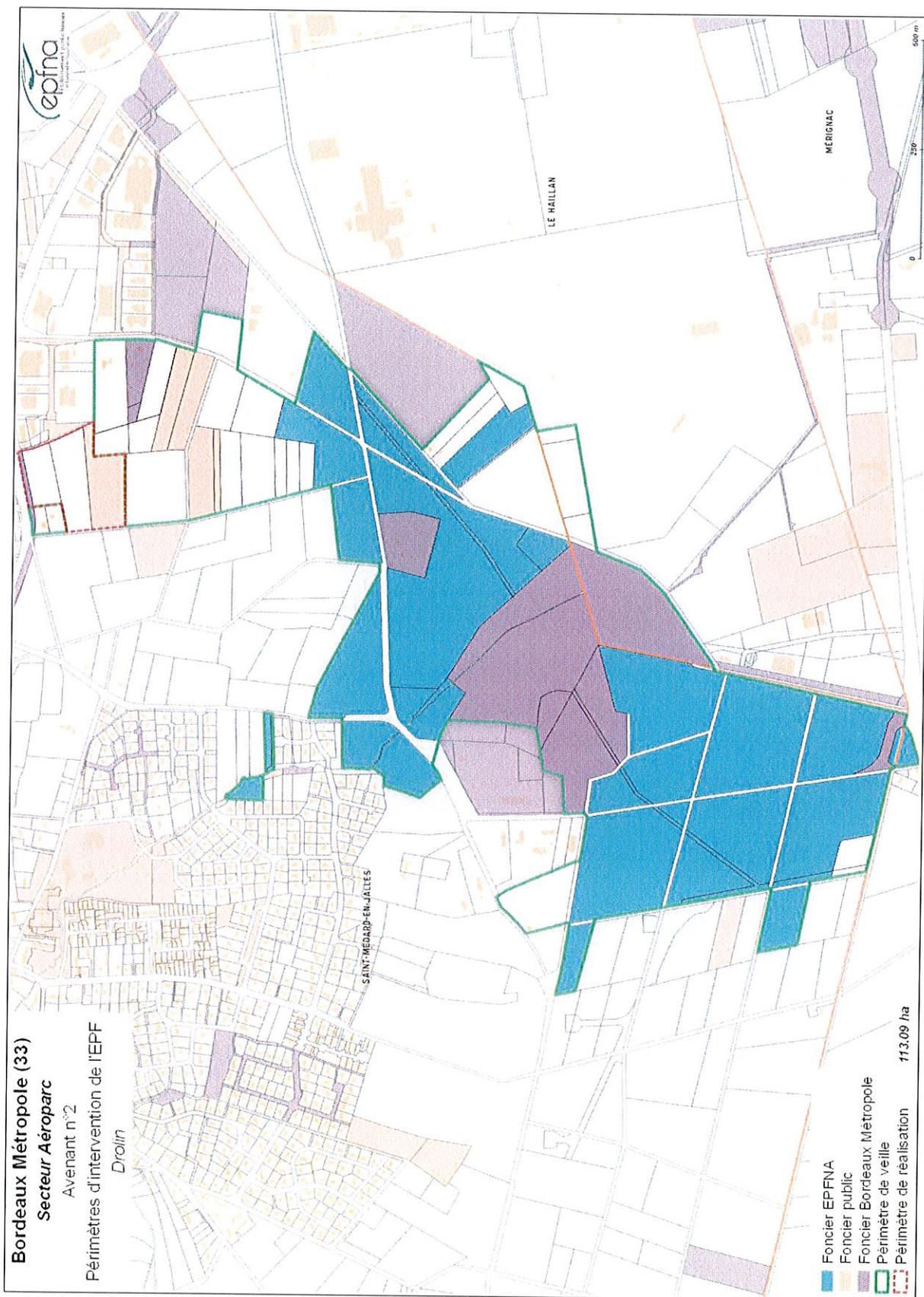


Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroport – Bordeaux Métropole
PARAPHES

SB

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250711-lmc1102001-DE-1-1
Date de télétransmission : 17/07/2025
Date de réception préfecture : 17/07/2025
Publié le : 17/07/2025

CARTOGRAPHIES

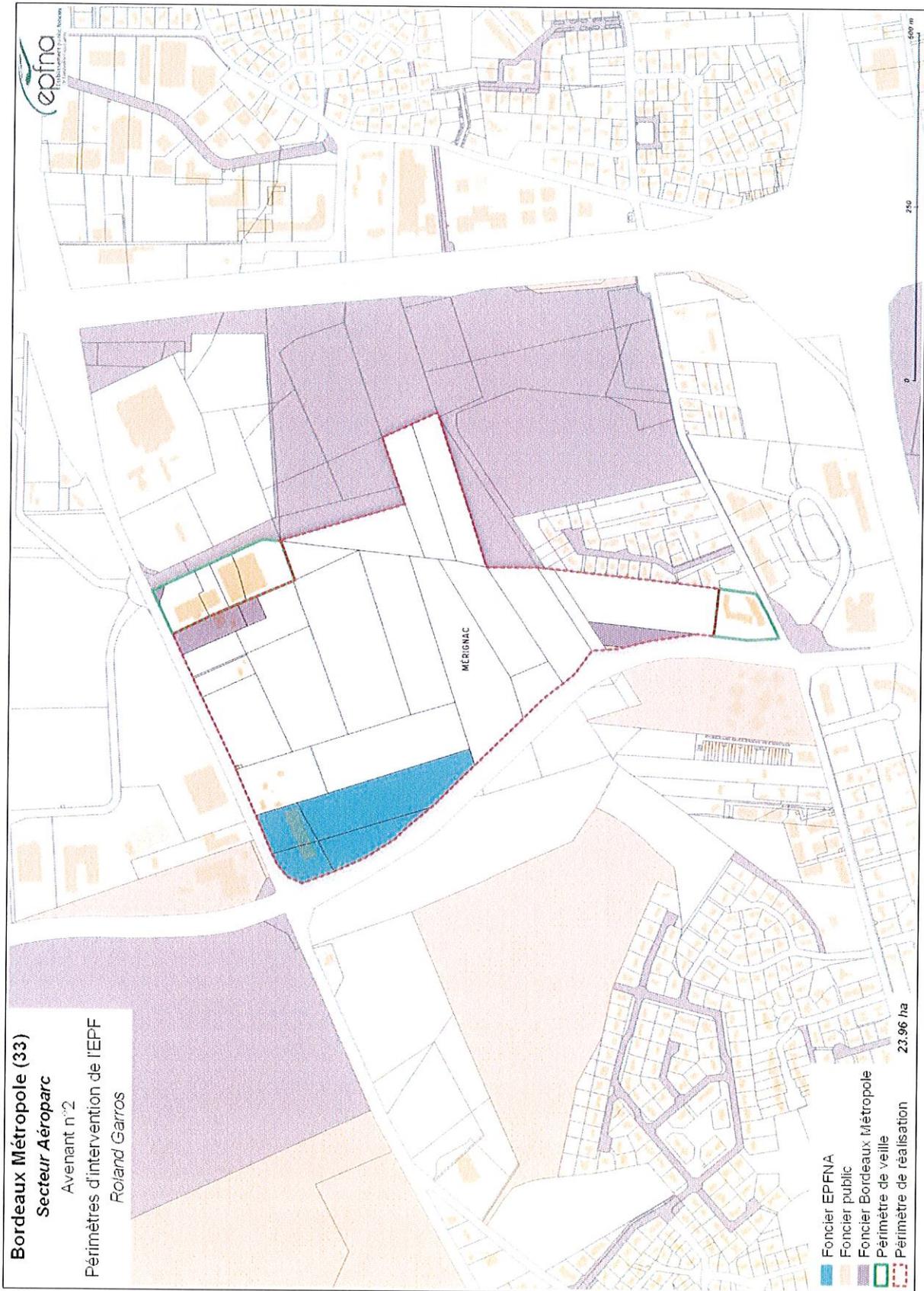


Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroport – Bordeaux Métropole
PARAPHES

SB

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250711-lmc1102001-DE-1-1
Date de télétransmission : 17/07/2025
Date de réception préfecture : 17/07/2025
Publié le : 17/07/2025

CARTOGRAPHIES



Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroport – Bordeaux Métropole
PARAPHES

SB

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250711-lmc1102001-DE-1-1
Date de télétransmission : 17/07/2025
Date de réception préfecture : 17/07/2025
Publié le : 17/07/2025

PRÉAMBULE

L'OIM AéroParc est une opération d'aménagement métropolitaine instaurée par délibération du Conseil Métropolitain n° 2015/0495 du 25 Septembre 2015 pour soutenir le développement économique du périmètre aéroportuaire.

La présente convention a été signée le 11 octobre 2018 sur 6 secteurs d'intervention pour lesquels une démarche opérationnelle a été réalisée en vue d'ouvrir des négociations avec tous les propriétaires.

La convention a permis d'acquérir auprès des propriétaires vendeurs, un stock foncier d'environ 69ha pour 9 514 197,43 € HT en avril 2021.

A ce jour, Bordeaux Métropole et l'EPFNA redéfinissent les objectifs de la présente convention en fonction :

- des approfondissement des études urbaines menées sur le secteur de l'OIM AéroParc par Bordeaux Métropole,
- de l'évolution des secteurs d'urbanisation,
- des estimations des montants d'acquisitions prévisionnels envisagés sur la base des valeurs de références des dernières acquisitions.

Pour mémoire, la convention sera échu au 10 Octobre 2028.

OBJET DE L'AVENANT

L'objet du présent avenant à convention vise à augmenter le plafond de la convention afin de poursuivre les interventions foncières sur les périmètres de la convention. A cette fin, il apporte les précisions suivantes, telles que :

- les périmètres des secteurs,
- le montant plafond de la convention qui est adapté aux besoins de maîtrise foncière,
- les modalités d'intervention générales de l'EPFNA.

Il définit également les conditions de revente des fonciers portés par l'EPFNA.

ETAT DE LA CONVENTION

Etat des superficies

Secteurs	Superficies (ha)				Totaux (en ha)
	Propriétaires publics		Propriétaires Privés		
	Public	EPFNA	ne souhaitent pas négocier	peuvent envisager de négocier	
Drolin	24	59	4	21	108
Deux Poteaux	3	3	17	39	62
Bougeries	4	3	14 ⁽¹⁾	11	32
Roland Garros	1	3	0	20	24
Circuits	50 ⁽²⁾	0	11 ⁽³⁾	12	73
Beutre	13 ⁽⁴⁾	0	1	0	14
Totaux (en ha)	95	68	47	103	313

⁽¹⁾ Dont 13ha pour le lotissement Caroline Aigle

⁽²⁾ Baux de longue durée notamment détenus majoritairement par Bordeaux Métropole et/ou la Commune de Mérignac (33)

⁽³⁾ Emprise non destinée à la vente des propriétés de Eurovia

⁽⁴⁾ Propriété de l'Armée – BA106

Etat du stock foncier existant

A l'état du présent avenant n°2 à la convention OIM 33-18-048, le stock actuel est à 9 514 197,43 € HT :

- « OIM » : 58,00 € HT
 - dépenses générales : 58,00 € HT
- secteur « Drolin » : 4 348 849,98 € HT
 - acquisitions foncières et frais liés : 4 348 741,98 € HT
 - autres dépenses : 108,00 € HT
- secteur « Deux Poteaux » : 1 315 444,43 € HT
 - acquisitions foncières et frais liés : 1 315 375,63 € HT
 - autres dépenses : 68,80 € HT
- secteur « Boucheries » : 1 175 203,00 € HT
 - acquisitions foncières et frais liés : 1 175 179,00 € HT
 - autres dépenses : 24,00 € HT
- secteur « Roland Garros » : 2 674 570,02 € HT
 - acquisitions foncières et frais liés : 2 674 522,02 € HT
 - autres dépenses : 48,00 € HT
- secteur « Circuits » : 60,00 € HT
 - acquisitions foncières et frais liés : 0,00 € HT
 - autres dépenses : 60,00 € HT
- secteur « Beutre » : 12,00 € HT
 - acquisitions foncières et frais liés : 0,00 € HT
 - autres dépenses : 12,00 € HT

Les négociations en cours nécessitent d'augmenter le plafond de la convention pour :

- poursuivre les acquisitions amiables,
- répondre aux besoins en préemption,
- anticiper la mise en place des leviers de résorption de la dureté foncière par la mise en place, si elles se devaient mettre en œuvre, de procédures de DUP.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION CADRE

L'article 1 est complété de ce qui suit :

Convention de mise à disposition

Les objectifs de la convention cadre n° 33-20-005 de mise à disposition s'appliquent de plein droit aux biens immobiliers acquis et à acquérir.

ARTICLE 2. PERIMETRES D'INTERVENTION

Les articles 2.1 et 2.2 sont modifiés de ce qui suit en ce qui concerne les définitions des périmètres et des projets y-attachés.

Les modalités d'intervention par périmètre de veille et de réalisation restent inchangées.

Les objectifs annoncés ci-après sont informatifs et non contractuels et peuvent évoluer à mesure des études en cours d'élaboration par Bordeaux Métropole à fournir à l'EPFNA.

Le classement des emprises sous périmètre de veille ou de réalisation est le résultat des négociations menées par l'EPFNA avec les propriétaires, des orientations d'aménagement de Bordeaux Métropole, à des fins d'urbanisation et de réserve foncière en vue de compensation et/ou de préservation naturelle.

Article 2.1. Secteur « Beutre »

Périmètre

L'emprise du secteur est inchangée.

Le secteur est sous périmètre de veille.

Projet

Ce secteur est globalement propriété de l'Armée et constitue une réserve foncière d'intervention de long terme.

L'EPFNA interviendra de façon privilégiée en opportunité et après sollicitation expresse de Bordeaux Métropole.

Article 2.2. Secteur « Boucheries »

Périmètre

L'emprise du secteur est inchangée.

Sont placées sous périmètre de réalisation les parcelles cadastrales référencées au HAILLAN sous périmètre rouge sur les cartes ci-avant.

Les autres parcelles sont placées sous périmètre de veille.

Projet

Dans le cadre du plan guide de l'OIM sur le secteur « Vert Castel », dont la poursuite de l'élaboration continue au jour des présentes, ce secteur est ciblé pour un aménagement de moyen à long terme, tenant compte des contraintes environnementales et équipements à réaliser.

Article 2.3. Secteur « Circuits »

Périmètre

L'emprise du secteur est modifiée.

La majeure partie de ce secteur est maîtrisée par la Ville de Mérignac par baux emphytéotiques ou par pleine propriété sans contraintes de droits réels.

L'emprise réduite à la parcelle 281EP0047 est placée sous périmètre de veille.

Projet

Ce secteur est globalement propriété privée et constitue éventuellement une réserve foncière d'intervention de long terme pour le développement de l'aéroport en bord de piste.

L'EPFNA interviendra de façon privilégiée en opportunité et après sollicitation expresse de Bordeaux Métropole.

Article 2.4. Secteur « Deux poteaux »

Périmètre

L'emprise du secteur est inchangée.

Sont placées sous périmètre de réalisation les parcelles cadastrales référencées à MERIGNAC sous périmètre rouge aux cartes ci-avant.

Les autres parcelles sont placées sous périmètre de veille.

Projet

Dans le cadre du plan guide de l'OIM, dont la poursuite de l'élaboration continue au jour des présentes, ce secteur est ciblé pour un aménagement de moyen à long terme, tenant compte des contraintes environnementales et équipements à réaliser.

L'EPFNA interviendra de façon privilégiée en opportunité et après sollicitation expresse de Bordeaux Métropole.

Article 2.5. Secteur « Drolin »

Périmètre

L'emprise du secteur est inchangée.

Le périmètre est placé sous périmètre de réalisation pour les parcelles cadastrales référencées à SAINT-MEDARD-EN-JALLES sous périmètre rouge aux cartes ci-avant.

Les autres parcelles sont placées sous périmètre de veille.

Projet

Le secteur au Nord sous périmètre de réalisation est reconnu pour un aménagement de moyen à long terme, tenant compte des contraintes environnementales et équipements à réaliser.

L'EPFNA interviendra de façon privilégiée en opportunité et après sollicitation expresse de Bordeaux Métropole sur les périmètres de veille.

Article 2.6. Secteur « Roland Garros »

Périmètre

L'emprise du secteur est inchangée.

Le périmètre est placé sous périmètre de réalisation pour les parcelles cadastrales référencées à MERIGNAC sous périmètre rouge aux cartes ci-avant.

Les autres parcelles sont placées sous périmètre de veille.

Projet

Le secteur sous périmètre de réalisation est reconnu pour un aménagement de moyen à long terme, tenant compte des contraintes environnementales et équipements à réaliser.

L'EPFNA interviendra de façon privilégiée en opportunité et après sollicitation expresse de Bordeaux Métropole sur les périmètres de veille.

Article 2.7. Délégation du droit de préemption

Sur l'ensemble des périmètres de la convention, le droit de préemption sera délégué au cas par cas. Chaque délégation fera l'objet d'une définition du projet fondant l'engagement de la procédure de préemption par l'EPFNA.

ARTICLE 3. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

L'alinéa 1 de l'article 3 de la convention initiale, et seulement en ce qui concerne l'alinéa 1, est ainsi réécrit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **TRENTE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (30 000 000 € HT)**.

Les articles suivants sont ajoutés :

Article 3.1. Rachats par Bordeaux Métropole des fonciers acquis

A titre liminaire, il est rappelé que l'établissement, en tant qu'établissement Public Industriel et Commercial d'Etat, agit en qualité d'assujéti à la TVA pour ses activités d'opérations immobilières en application de l'article 256B du Code Général des Impôts.

A ce titre, l'établissement soumet ces cessions foncières et immobilières au régime fiscal applicable en matière de TVA immobilière sur toutes les dépenses et recettes réalisées au cours de son intervention et ce quel que soit la nature du futur acquéreur.

Cela étant rappelé, il est établi ce qui suit.

a) Contexte

Le prix du foncier étant d'un montant élevé, et afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties l'achat anticipé par Bordeaux Métropole des assiettes foncières entrant en phase opérationnelle ou pré-opérationnelle.

b) Calcul du prix de cession

i. Définition

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, (prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur), duquel les recettes sont déduites, exemple :

- le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- 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** de l'EPFNA, du bien objet de la revente :
 - recettes :
 - loyers perçus,
 - subventions éventuelles,
 - etc...
 - dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
 - etc...

La collectivité doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil Métropolitain confirmant ainsi cet accord.

ii. L'apurement des comptes

Dans le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (factures arrivées entre l'arrêt des comptes et la signature de l'acte notarié, taxe foncière de l'année de la cession, etc...), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession pourra être établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

Ainsi, dans le cadre de ce projet, un apurement sera réalisé, en dehors de l'acte de cession, sur facture en fin de durée de portage, avant le 31 décembre suivant la signature de l'acte authentique.

c) Rachat de foncier

Il est convenu que les fonciers dont l'EPFNA est propriétaire au titre de la présente convention pourront faire l'objet d'un rachat par Bordeaux Métropole en anticipation par rapport à la date finale de portage ou d'une cession à tiers avec l'accord de Bordeaux Métropole, afin de réduire le stock foncier porté par l'EPFNA.

A compter de la date de la signature des présentes, l'EPFNA et Bordeaux Métropole conviendront par voie de courrier, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, notamment des points suivants :

- modalités de rachat et/ou de cession,
- fonciers objet des rachats,
- échéancier de rachat des fonciers stockés et à acquérir.

d) Transfert de propriété

Bordeaux Métropole deviendra propriétaire à compter du jour de la signature de l'acte de cession en sa forme authentique et s'obligera à régulariser le versement des fonds dans les 30 (trente) jours suivant ladite signature.

Article 3.2. Etudes environnementales sur les secteurs d'intervention

Comme défini à la convention cadre et à la présente convention, et sauf accord contraire entre les parties, l'ensemble des études environnementales est réalisé par Bordeaux Métropole dans le cadre de son projet global d'aménagement.

A ce titre, Bordeaux Métropole fournira à l'EPFNA tous documents les relatifs à une analyse environnementale d'un site dans le cadre de l'émission d'une offre de prix d'acquisition à un tiers, d'une gestion patrimoniale ou d'une cession foncière à tiers.

En conséquence de quoi, Bordeaux Métropole engagera les études nécessaires à l'identification des besoins en compensation afin de permettre la réalisation de futures opérations sur les sites à acquérir dans le cadre de la présente convention.

Les autres dispositions de la convention sont inchangées.

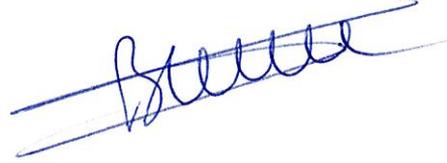
Fait à POITIERS, le 29/03/2022 en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président

L'établissement public foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain ANZIANI

Sylvain BRILLET



Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Pierre BRUNHES, n° 2021/400 en date du 23 novembre 2021

Annexe n°1 : convention cadre de mise à disposition n° 33-20-005