



CONVENTION D'ACTION FONCIERE METROPOLITAINE N°33-25-100

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 sa Présidente, **Madame Christine BOST**, agissant en vertu de la délibération n° xxxx-xxx du Conseil de Bordeaux Métropole du xx mois xxxx,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** », « **Bordeaux Métropole** » ou « **la Personne Publique Garante** » ;

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, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2025- du 28 novembre 2025.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Contexte de la présente convention

L'accès au logement constitue avec le développement économique un des principaux axes de politique publique de Bordeaux Métropole qui a engagé ses dernières années de nombreuses actions stratégiques : modification du PLUi, relance des opérations de renouvellement urbain, adaptation des opérations d'aménagement métropolitaines comme celles d'Euratlantique, Niel et Brazza et adoption de mesures massives de soutien à la production de logement social depuis 2023 pour faire face à une crise immobilière et du logement inconnue depuis l'après-guerre. Concomitamment, l'urgence climatique est devenue plus pressante et le contexte réglementaire a évolué.

La période actuelle marque une période de 30 années pendant lesquelles la métropole bordelaise a connu des dynamiques démographiques, économiques et urbaines sans précédent qui l'ont rapidement et profondément transformées. L'ensemble de ces facteurs conduisent Bordeaux Métropole à intensifier sa réflexion prospective et stratégique, en intégrant les enjeux du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) et plus généralement de la loi « Climat et Résilience ». L'accélération du changement climatique pose de nouveaux défis, et l'envol des prix des logements éloigne de plus en plus les métropolitains de l'agglomération.

Ce contexte engage Bordeaux Métropole vers un nouveau projet urbain ambitieux, sobre, pragmatique et respectueux du territoire. La création d'un incubateur des futures opérations d'aménagement a été l'une des premières mesures prises en 2024 dans le cadre de Métropole à vivre. Son ambition est d'identifier les gisements fonciers métropolitains, dimensionner et qualifier les secteurs qui accueilleront les quartiers d'habitat et d'emploi de demain, et de définir la stratégie de développement opérationnel de ces secteurs, coordonnée entre toutes les parties prenantes (communes, opérateurs métropolitains, établissements publics et aménageurs privés et plus largement les partenaires de l'aménagement).

Plusieurs grandes familles de projets ou « Programmes » ont été identifiées et constituent la trame d'un nouveau projet urbain métropolitain à horizon 2040 et notamment :

- Les centres urbains existants
- Les secteurs de gare
- Les corridors TCSP (Tram et Bex)
- Les 6 grandes portes métropolitaines

L'incubateur a vocation à intervenir sur l'ensemble du processus de production de la ville en :

- ciblant les fonciers à maîtriser par la puissance publique ou les opérateurs,
- proposant l'adaptation des règlements d'urbanisme,
- élaborant les études nécessaires définissant la vocation programmatique et favorisant notamment la mixité des usages,
- proposant les outils de maîtrise foncière et les outils opérationnels appropriés (périmètres de prise en considération, ZAD, déclaration d'utilité publique, droit de préemption urbain, action foncière, etc.),
- définissant des modes d'intervention coordonnés entre toutes les parties prenantes, communes, EPFNA, A'Urba, la Fab et plus largement les opérateurs et partenaires publics et privés de l'aménagement.

Depuis que Bordeaux Métropole a intégré le périmètre d'intervention de l'EPFNA, plusieurs conventions successives sont venues entre 2018 et 2023 définir les secteurs et modalités d'intervention de cet établissement sur le territoire de Bordeaux Métropole.

Au cours des derniers mois, Bordeaux Métropole et l'EPFNA ont mené des discussions pour poursuivre et renforcer le partenariat et l'adapter à l'évolution de ces enjeux et des ambitions portées :

- Accompagner la stratégie foncière de la Métropole, lutter contre la spéculation, produire du logement abordable et soutenir le développement économique,

- Renforcer l'intervention foncière sur des secteurs stratégiques en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement, d'opérations de densification à court et moyen terme,
- Accompagner les programmes métropolitains d'aménagement par une action foncière publique d'anticipation ciblée et progressive sur les périmètres stratégiques

La présente convention a vocation à rassembler ces enjeux et actions au sein d'une structure conventionnelle unique répondant aux enjeux du projet métropolitain et de ses programmes d'aménagement.

Pour répondre à cet enjeu d'agilité, la convention prévoit une enveloppe globale avec encours (enveloppe revolving) et des durées de portage différenciées qui seront définies au cas par cas selon les types et secteurs d'intervention, avec l'impératif de respecter une durée moyenne maîtrisée sur l'ensemble du stock porté par l'EPF.

Elle prévoit en outre une approche multi-échelles des secteurs d'intervention :

- Une possibilité d'intervention foncière étendue à la totalité du territoire métropolitain : vaste périmètre dit de « veille foncière ».
- Des secteurs « d'études » qui traduisent à date les actions prospectives d'étude et opérationnelle du projet métropolitain permettant de cibler une veille foncière renforcée et une action d'opportunité dans les périmètres des programmes portes, gares, BEX, centre-bourg, OIM, etc.
- Des périmètres de « réalisation » missionnant l'EPF en maîtrise foncière proactive sur des périmètres resserrés au sein des projets d'aménagement ou en diffus,

Les précédentes conventions seront clôturées par courrier et les stocks seront transférés au titre de la présente convention, savoir les conventions :

- Convention stratégique sur les espaces en tension sur le territoire de Bordeaux Métropole n°33-20-006 du 13 mars 2020 et ses 2 avenants,
- Convention multisites sur des secteurs de renouvellement urbain n°33-22-093 du 17 janvier 2023 et ses 2 avenants,
- Convention opérationnelle n°33-18-048 pour le développement de l'activité économique sur le site de projet de l'OIM Aéroport du 11 octobre 2018 et ses deux avenants,
- Toutes les conventions de secteurs signées entre l'EPFNA et Bordeaux Métropole depuis 2018,

Il est précisé que la convention de Brazza n°33-24-148; signée le 22 avril 2025 est maintenue en autonomie, vu son articulation avec le projet opérationnel, la mise en œuvre coordonnée de la DUP Brazza, et le volume financier important mobilisable à court terme.

Par ailleurs, il existe également une convention signée entre l'EPFNA et l'EPA Euratlantique qui concerne une partie du territoire de la métropole sur les communes de Bordeaux, Bègles, Floirac. Cette convention n'est pas signée par Bordeaux Métropole qui n'en assume pas la garantie de rachat. Cette convention découle du protocole 2024-2040 de l'OIN Bordeaux Euratlantique, signé par l'Etat, Bordeaux Métropole, Bordeaux, Bègles, Floirac, le Département de la Gironde, la Région Nouvelle Aquitaine et l'EPABE.

Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole, créé par Décret n° 2014-1599 du 23 Décembre 2014, est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui regroupe 28 communes sur 57 000 hectares et près de 850 000

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 notamment 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.

Documents d’urbanisme en vigueur

Document	Date de première approbation	Evolutions
PLUiHD	16 Décembre 2016	11 ^{ème} modification approuvée le 2 février 2024
SCOT	13 Février 2014	Révision du SCoT en cours : projet de SCoT « bioclimatique » arrêté le 16 avril 2025

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d’accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d’une politique foncière volontariste via l’acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d’aménagement des collectivités.

L’EPFNA est habilité à réaliser 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. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l’accomplissement de ces missions.

L’EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l’urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l’environnement.

Conformément à l’article L321-1 du Code de l’urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 aout 2021, l’EPFNA contribuera par son action à la limitation de l’artificialisation des sols. Au sein d’un modèle de développement économe en foncier, l’Etablissement s’inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d’espace et d’équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d’aménagement, de développement durable et d’égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l’EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de partenariat entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- les périmètres qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

	l'habitat
	le développement des activités et des services

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1 – Règlement d'intervention de l'EPFNA). Il précise notamment les conditions de 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.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

1.3. La convention cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-22-092 entre Bordeaux Métropole et l'EPF Nouvelle-Aquitaine signée le 17 janvier 2023 (annexe 2), conformément aux délibérations du conseil communautaire du 24 novembre 2022 et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 24 novembre 2022.

Cette convention cadre développe notamment les orientations suivantes :

- Développement de l'offre de logement
- Développement des espaces à vocation économique
- Anticipation foncière

La présente convention répond aux objectifs de Bordeaux Métropole en vue de mobiliser la capacité d'intervention de l'EPF pour maîtriser des parcelles ou secteurs stratégiques. Ces périmètres englobent des fonciers dont les caractéristiques de localisation et/ou de capacité de construction sont les plus aptes à répondre aux objectifs métropolitains.

La thématique des opérations relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et Bordeaux Métropole. Cette dernière mènera la relation avec les Communes membres de l'EPCI au regard des projets envisagés, en associant l'EPFNA en tant que de besoin.

1.4. Modalités d'intervention

La présente convention fixe une enveloppe financière plafond avec encours, ce qui signifie que l'enveloppe se consomme au fur et à mesure des dépenses, et se renouvelle au fur et à mesure des recettes, sans que le stock d'encours puisse dépasser le plafond fixé dans la présente convention.

La convention prévoit une articulation de trois types de périmètres de veille, d'étude et de réalisation, qui seront précisés à l'article 2 :

Enfin, la convention prévoit des typologies d'intervention foncière sur lesquels les parties conviennent d'adapter la méthode de travail et les modalités d'intervention, notamment la durée de portage des biens acquis, ainsi qu'il sera précisé à l'article 7.

- **Typologie « Diffus »** : remembrements progressifs d'unités foncières support d'opérations immobilières de logement (hors opérations d'ensemble portées par la métropole ou par ses outils d'aménagement)
- **Typologie « Contracyclique »** : portage temporaire court sur des périmètres faisant l'objet de projets de logement déjà stabilisé avec la collectivité, avec des opérateurs identifiés, dans l'optique de faciliter la sortie des projets
- **Typologie « Projet d'aménagement »** : portage moyen terme sur des périmètres faisant l'objet d'un projet d'aménagement mobilisant les moyens de la métropole (régie ou opérateurs métropolitains) et s'inscrivant dans la stratégie métropolitaine

- **Typologie « Anticipation »** : portage et exploitation locative moyen terme de fonciers économiques dotés d'une valeur d'usage sur des périmètres faisant l'objet de perspective de mutation à moyen terme dans la stratégie urbaine de la métropole

L'annexe 3 - Typologies d'interventions foncière, précise les grandes orientations et modalités d'organisation entre l'EPFNA et Bordeaux Métropole, selon les différentes typologies d'intervention foncière.

2. PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La convention articule trois types de périmètres de veille, d'étude et de réalisation. Les parties conviennent de se revoir régulièrement pour adapter au besoin la liste et les contours des différents périmètres au fil de l'évolution et des avancées sur la définition des différentes composantes du projet urbain de Bordeaux Métropole.

2.1 - Périmètre de veille foncière

Ce périmètre correspond au périmètre de l'ensemble du territoire de Bordeaux métropole.

Bordeaux Métropole est titulaire des droits de préemption (urbain ou en ZAD) et du droit de priorité.

Bordeaux Métropole assure la veille foncière sur ce périmètre.

2.2 - Secteurs d'étude

Ces secteurs correspondent aux périmètres ou zones identifiées du projet métropolitain sur lesquels des réflexions prospectives, d'études ou opérationnelles sont engagées par Bordeaux Métropole pour définir puis mettre en œuvre les projets en coordonnant l'ensemble des parties prenantes.

Ils se répartissent en quatre catégories :

- Portes métropolitaines
- Gares
- Axes Tram/Bex
- Centralités

Ils n'engagent pas la métropole à confier à l'EPF des missions d'étude, ni des missions de maîtrise foncière au titre de la présente convention, mais rendent possible cette action en fonction de l'évolution des projets.

Ils peuvent ou pourront être pour tout ou partie assortis d'outils tels que ZAD, Périmètres de prise en considération afin de sécuriser la démarche de mise en œuvre du projet métropolitain.

Bordeaux Métropole assure la veille foncière renforcée sur ces secteurs.

L'ensemble des secteurs d'étude figurent dans l'annexe 4 – Carte et liste des Secteurs d'étude

2.3 Périmètres de réalisation

Ces secteurs traduisent les périmètres précis sur lesquels la métropole engage une action de maîtrise foncière pouvant être confiée à l'EPFNA :

- Réaliser les éventuelles analyses foncières, expertises foncières et immobilières, diagnostics,
- Mener la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet porté par Bordeaux Métropole,
- Assurer le portage selon les durées de portage définies à l'article x
- Réaliser la cession du bien acquis auprès des cessionnaires envisagés retenus par Bordeaux Métropole qui pourra notamment faire appel à La Fab, son bailleur social Aquitanis, son OFS ou tout autre opérateur en mesure de porter et de réaliser une opération au programme déterminé par Bordeaux Métropole.

Ces secteurs de réalisation, n'ont pas tous la même maturité et ne revêtent pas tous les mêmes enjeux et modalités d'aménagement opérationnel à terme.

L'ensemble des secteurs d'étude figurent dans l'annexe 5 – Carte et liste des Secteurs de réalisation

3. ACQUISITIONS

3.1. Pilotage des acquisitions

Les décisions d'engager effectivement les acquisitions foncières seront systématiquement précédées d'un arbitrage de Bordeaux Métropole qui supporte le risque économique des acquisitions.

Les parties s'accorderont à définir sur chaque acquisition ou ilot visé en maîtrise foncière la typologie d'intervention correspondante : « Diffus », « Aménagement », « Anticipation », « Contracyclique ».

Le suivi des acquisitions se fera dans le cadre d'un pilotage partagé au sein du Comité technique prévu à l'article 8.2 avec un suivi régulier de l'action et des enjeux financiers et opérationnels de chacun des secteurs.

Les parties travailleront à élaborer courant du 1^{er} semestre 2026 des outils de suivi partagés qui seront progressivement déployés sur les secteurs visés en maîtrise foncières :

- Trame d'analyse et de suivi type pour chaque secteur de projet intégrant notamment les items suivants selon l'état d'avancement :

Foncier : coûts projetés et état de la maîtrise foncière

Stratégie de gestion et/ou travaux

Projet et analyse économique

Cession

Position des parties prenantes

Actualité et points d'arbitrage attendus

- Un tableau partagé de suivi des négociations/acquisitions/cessions intégrant les durées de portage par bien et la moyenne pondérée (année/€)

3.2. Modalités d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

3.2.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec Bordeaux Métropole.

3.2.2. La préemption

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre de veille foncière, à la demande de Bordeaux Métropole.

En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA par arrêté de la personne compétente au sein de Bordeaux Métropole et selon les dispositions du code de l'urbanisme, articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

3.2.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Bordeaux Métropole et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :

4. LA REALISATIONS D'ETUDES

4.1 - Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Les différentes typologies d'intervention foncière nécessitent une variété d'études qui pourront être engagées au fil de l'évolution des démarches de définition des projets et de maîtrise foncière, notamment s'agissant des thématiques suivantes :

- Etudes foncières et expertises foncières et immobilières
- Etudes sites et sols et environnementales,
- Etudes techniques bâti / travaux
- Etudes projet et préprogrammation

La conduite des différentes études sera répartie entre les parties selon les grands principes prévus à l'annexe 3 - Typologies d'interventions foncière, qui pourront toutefois être adaptés aux cas d'espèce à la libre appréciation des parties.

Bordeaux Métropole est seule responsable et décisionnaire pour :

- valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations résultant de ces études,
- le cas échéant, recueillir et obtenir la validation par la commune concernée des intentions de projet

Dans une logique de transversalité et d'efficacité de la conduite des interventions foncières opérationnelles, il est toutefois convenu que les parties s'attacheront autant que possible à favoriser les échanges tripartites opérationnels avec l'EPFNA et les Communes concernées au fil des interventions opérationnelles ou à s'assurer de la circulation des informations opérationnelles.

4.2- Modalités de réalisation des études par l'EPFNA

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études décidées d'un commun accord, et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec Bordeaux Métropole, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, Bordeaux Métropole sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

La réalisation de ces études a pour objectif de contribuer à définir les projets de la collectivité mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

Il est précisé que toute étude réalisée en interne ou sous-traitée par l'EPFNA, y compris pour évaluer des coûts et projections financières, a valeur d'hypothèse et d'éclairage, mais ne peut en aucun cas constituer un engagement de résultat pour l'EPFNA. Les acquisitions et dépenses engagées restent irrévocablement couvertes par la garantie de rachat de Bordeaux Métropole au titre de la présente convention.

4.3 - Modalités de financement et de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, Bordeaux Métropole sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Bordeaux Métropole des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

5 LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

5.1 Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

5.2 Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront soit :

- gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles, ou
- mis à disposition de la Personne Publique Garante dans le cadre de la Convention cadre de Mise à Disposition n° 33-20-005 signée le 13 Mars 2020 entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA, ou toute nouvelle convention cadre qui serait ultérieurement signée en lieu et place,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante forfaitairement fixé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.3 TRAVAUX DURANT LE PORTAGE

Les biens acquis pourront faire l'objet de travaux selon la répartition définie ci-après.

4.3.1 Travaux réalisés par l'EPFNA

Durant la durée du portage, l'EPFNA pourra réaliser sur les biens objet du portage, des travaux de préparation du foncier notamment de démolition, désamiantage et dépollution, avec l'accord de Bordeaux Métropole.

Cette liste n'est ni exhaustive ni limitative.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de ces travaux avant leur engagement définitif sur la base d'un budget estimatif.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par les instances de l'EPFNA.

4.3.2 Travaux réalisés par une autre personne que l'EPFNA

Durant la durée du portage, tous travaux dont la réalisation serait sollicitée par un tiers, notamment Bordeaux Métropole ou l'opérateur désigné par Bordeaux Métropole, devra faire l'objet d'une étude afin d'en anticiper les conséquences opérationnelles et notamment fiscales.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

ARTICLE 6 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

6.1 Plafond de dépenses

6.1.1 Plafond d'engagement

A titre liminaire, il est rappelé que l'établissement, en tant qu'établissement Public Industriel et Commercial d'Etat, agit en qualité d'assujetti 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 ses 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.

Le montant de l'intervention de l'EPFNA fixé au titre de la présente convention opérationnelle est plafonné à **un en-cours** de 80 000 000 € HT (QUATRE-VINGT MILLIONS D'EUROS HORS TAXES) étant précisé que cette enveloppe maximum couvre l'ensemble des dépenses d'acquisition et de portage engagées par l'EPFNA.

Ce plafond **est reconstitué au fur et à mesure** des rachats par Bordeaux Métropole des fonciers portés par l'EPFNA ou des cessions directes à des tiers désignés par Bordeaux Métropole.

Cet en-cours plafond **intègre le montant du stock** foncier, actualisé le cas échéant, des acquisitions déjà réalisées par l'EPFNA pour le compte de Bordeaux Métropole tel que visé à l'article 6.1.2, soit 23 663 692.71 € H.T connu au 06/10/2025.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, Bordeaux Métropole est tenu de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté de toutes les dépenses réalisées lors du portages (sécurisation, impôts et taxes, travaux, dépollution, études, frais de gestion, honoraires ... sans que cette liste soit exhaustive), avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

6.1.2 Transferts des engagements des conventions antérieures

Dans le cadre des conventions opérationnelles n°33-18-048, 33_18_046, 33-20-006 et 33-22-093 signées respectivement en 2018, 2020 et 2023, l'EPFNA est déjà intervenu en maîtrise foncière pour une dépense globale engagée au 06/10/2025 de 23 663 692.71 € H.T frais de portage compris, suivant liste ci-annexée (Annexe 7).

Ainsi que rappelé en préambule, ces mêmes conventions seront résiliées par courrier et les stocks seront transférés au titre de la présente convention, savoir au 6 octobre 2025 :

- Au titre de la Convention stratégique sur les espaces en tension sur le territoire de Bordeaux Métropole n°33-20-006 du 13 mars 2020 et ses 2 avenants, 3 939 200.76 € H.T. frais de portage compris,
-
- Au titre de la Convention pour le développement de l'habitat sur la commune de Pessac n°33-18-046 du 30 octobre 2028 et ses 2 avenants, 342 841.87 € H.T frais de portage compris,
- Au titre de la Convention multisites sur des secteurs de renouvellement urbain n°33-22-093 du 17 janvier 2023 et ses 2 avenants, 13 167 706.81 € H.T. frais de portage compris,

- Au titre de la Convention opérationnelle n°33-18-048 pour le développement de l'activité économique sur le site de projet de l'OIM Aéroparc du 11 octobre 2018 et ses deux avenants, 6 213 943.27 € H.T. frais de portage compris

La présente convention emporte transfert des toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur ces conventions au titre des opérations mentionnées en annexe 7 pour un montant total connu de 23 663 692.71 € H.T frais de portage inclus à la date du 06/10/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention, par décision du directeur général de l'EPFNA. Les frais postérieurs à la signature des présentes et associés à ces opérations seront directement stockés dans le cadre de la présente convention. Les parties conviennent expressément de reporter au stock de la présente convention le montant actualisé des stock fonciers susmentionnés tel qu'actualisés au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans les périmètres de ces opérations sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la présente convention. Par la même, les conventions n°33-18-048, 33-18-046, 33-20-006 et 33-22-093 seront résiliées et clôturées comptablement.

Afin de contrôler le stock foncier de la convention, l'EPFNA présentera à Bordeaux Métropole les éventuelles actions foncières n'ayant pu aboutir à une acquisition afin d'en refacturer les dépenses. Ces dépenses feront l'objet d'une facture d'apurement adressée par l'EPFNA à Bordeaux Métropole et dont le montant permettra de renouveler d'autant l'encours de la présente convention.

Au terme de la durée conventionnelle de portage définie pour chaque foncier selon les principes définis à l'article 7, si un foncier stocké à la présente convention n'est pas cédé à un opérateur désigné par Bordeaux Métropole, Bordeaux Métropole est tenue d'assurer le rachat du foncier et des dépenses afférentes de l'EPFNA.

6.2 Accord préalable de Bordeaux Métropole

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisition ou de dépenses d'études sans accord écrit de Bordeaux Métropole, selon les formulaires annexés à la présente convention.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion, sécurisation et entretien courant fixé à 15% du montant de l'acquisition elle permettra également de couvrir les éventuelles dépenses préalables à l'acquisition (diagnostics, géomètre, avocats etc.). Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA. Ce budget fixé à 15% du montant de l'acquisition est par ailleurs réputé validé par la collectivité pour toutes les acquisitions antérieures et transférées au titre de la présente convention.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

6.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante

Au titre de l'alinéa 2 de l'article 2 du décret n° 2008-645 du 30 Juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié par le Décret n° 2017-837 du 05 Mai 2017 et précisant que « *pour les opérations passées pour le compte des collectivités territoriales (...), ces conventions prévoient obligatoirement le rachat des biens dans un délai déterminé et, le cas échéant, la garantie de l'emprunt*

souscrit », **Bordeaux Métropole est déclarée titulaire redevable de la Garantie de Rachat** au titre de la présente convention et aux droits de l'EPFNA.

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- la Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention,
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA,
- la Personne Publique Garante s'engage à établir son budget en fonction des orientations d'intervention définies conjointement avec l'EPFNA selon les modalités définies à l'article 6.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée,
la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement ;
- si des fonciers ont été acquis,
la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par l'EPFNA, assavoir le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti ;
- si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur,
(cession à promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...),
la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs ; l'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante,
la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 7 - DURÉE DE LA CONVENTION

7.1 Echéance de la convention

La convention sera échue à la date du 31/12/2035

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

7.2 Durées et Modalités des portages

L'intervention de l'EPFNA au titre de la présente convention est basée sur des durées de portage spécifiques.

Il est ici entendu par « durée de portage », le délai durant lequel l'EPFNA demeure propriétaire du bien foncier, à partir de son acquisition jusqu'à sa revente.

7.2.1 Durées des portages

Les durées de portage maximales pour chaque acquisition seront fixées selon les typologies d'interventions foncières rappelées à l'article 1.4 : Modalités d'intervention

- **Typologie « Diffus »** : durée de portage maximale de **5 ans** pour chaque acquisition
- **Typologie « Contracyclique »** : durée de portage maximale de **2 ans** pour chaque acquisition
- **Typologie « Projet d'aménagement »** : durée de portage maximale de **7 ans** pour chaque acquisition
- **Typologie « Anticipation »** : durée de portage maximale de **10 ans** pour chaque acquisition

Par ailleurs, les parties conviennent que le calcul de la durée moyenne, pondérée à l'euro, sur l'ensemble du portefeuille des fonciers en stock (encours), ne devra à aucun moment dépasser 6 années / €.

Le cas échéant, il conviendra pour respecter cet indicateur que Bordeaux Métropole assure les rachats nécessaires anticipés par rapport aux durées de portage maximales définies au présent article.

ARTICLE 8 – INSTANCES DE PILOTAGE

Pour le pilotage de la présente convention, sont institués deux instances complémentaires.

8.1 Comité Stratégique

8.1.1 Objet

Il est créé, au titre de la présente convention, un **Comité Stratégique**.

Le **Comité Stratégique** est l'instance de pilotage stratégique sous la présidence de l' élu(e) de Bordeaux Métropole référent(e) au foncier.

Le **Comité Stratégique** prendra notamment les orientations relatives aux :

- Suivi des équilibres financiers sur la présente convention,
- établissement des feuilles de route annuelle définissant les secteurs sur lesquels intervenir

et, plus généralement, toutes les orientations relatives aux objectifs opérationnels.

8.1.2 Composition

Le **Comité Stratégique** comprenant a minima, outre les membres du Comité technique :

- un élu du Conseil de Bordeaux Métropole, Président(e) ou Vice-Président(e),
- le Directeur Général de l'EPFNA,

ou leurs représentants.

8.1.3 Réunions du Comité

Le **Comité Stratégique** se réunira a minima **une fois par an**.

Le **Comité Stratégique** pourra être réuni plus fréquemment en fonction de l'actualité sur proposition de Bordeaux Métropole ou de l'EPFNA.

8.2 Comité Technique

8.2.1 Objet

Il est créé, au titre de la présente convention, un **Comité Technique**.

Le **Comité Technique** est l'instance de mise en œuvre des orientations du Comité Stratégique dont la présidence est partagée collégialement entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA.

Le **Comité Technique** prendra notamment les orientations opérationnelles relatives aux :

- actions de maîtrise foncière à mener en fonction des feuilles de route définies en Comité Stratégique,
- définitions des modalités d'intervention par secteur inscrit aux feuilles de route annuelle,

et, plus généralement, toutes les orientations relatives à la mise en œuvre des objectifs opérationnels établis en Comité Stratégique.

8.2.2 Composition

Le **Comité Technique** comprenant a minima :

- Le/La Directeur de l'Aménagement de Bordeaux Métropole,
- le/la Directeur du Foncier de Bordeaux Métropole,
- le Directeur Territorial de l'EPFNA en charge des interventions sur le territoire de Bordeaux Métropole,

ou leurs représentants.

En fonction de l'ordre du jour sont associés au comité technique :

- les différentes directions de Bordeaux Métropole concernées, Urbanisme, Habitat, Développement économique, etc.

8.2.3 Réunions du Comité

Le **Comité Technique** se réunira a minima **une fois par mois**.

ARTICLE 9 TRANSMISSION ET PROTECTION DES DONNEES

Bordeaux Métropole transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

Bordeaux Métropole transmet à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission par les opérateurs des études éventuellement réalisées sur un secteur.

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.

L'EPFNA s'engage à remettre à Bordeaux Métropole toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 10 - COMMUNICATION

Bordeaux Métropole et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'ils produiront, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 11 - RESILIATION 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.

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

Bordeaux Métropole sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six (6) mois suivant la décision de résiliation.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA qui n'auraient pas été cédés à un tiers conformément aux engagements pris dans la présente convention.

ARTICLE 12 - CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun. #

Fait à , le en 2 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par sa présidente,

Christine BOST

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financier, Madame Cécile COURAULT, n° 202X/..... en date du

Annexe 1 - Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 - convention cadre n°33-22-092 entre Bordeaux Métropole et l'EPF Nouvelle-Aquitaine signée le 17 janvier 2023

Annexe 3 - Typologies d'interventions foncière

Annexe 4 – Carte et liste des Secteurs d'étude

Annexe 5 – Carte et liste des Secteurs de réalisation

Annexe 6 - Modèle d'accord préalable

Annexe 7 - Stock des opérations antérieures