

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 5 décembre 2025	N° 2025-567

Convocation du 28 novembre 2025

Aujourd'hui vendredi 5 décembre 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loic FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Matthieu MANGIN, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT à Mme Pascale BRU
Mme Françoise FREMY à M. Bruno FARENIAUX
M. Laurent GUILLEMIN à M. Michael RISTIC
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Fatiha BOZDAG
M. Guillaume MARI à M. Maxime GHESQUIERE
M. Nicolas PEREIRA à M. Thierry MILLET
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Brigitte BLOCH
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPARD
M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jérôme PEScina à partir 16h32
M. Dominique ALCALA à partir de 17h08
M. Thierry MILLET à partir de 17h58

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20251205-lmc1112724-DE-1-1 Date de télétransmission : 12/12/2025 Date de réception préfecture : 12/12/2025 Publié : 12/12/2025
--

	Conseil du 5 décembre 2025	<i>Délibération</i>
	Direction du Foncier	N° 2025-567

Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine - Convention d'action foncière métropolitaine n° 33-25-100 entre Bordeaux Métropole et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) - Décision - Approbation

Madame Marie-Claude NOEL présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1) Historique

Depuis que Bordeaux Métropole a intégré le périmètre d'intervention de l'EPFNA par délibération du 17 mars 2017, plusieurs conventions successives sont venues définir les secteurs et modalités d'intervention de cet établissement sur notre territoire.

La cohabitation de nombreuses conventions complexifie la lecture des actions de l'EPFNA ainsi que leur suivi administratif et financier. Dans un contexte où la contribution de l'EPFNA à l'action foncière métropolitaine tend à se renforcer, la collaboration entre nos deux établissements doit être clarifiée et simplifiée.

Il est ainsi proposé de faire évoluer la majeure partie de ces documents existants vers une convention d'action foncière unique.

Synthèse des conventions existantes et leur évolution :

Conventions existantes	Evolutions des conventions
Convention cadre (délibération 25 novembre 2022)	Maintien en l'état
Convention de mise à disposition des biens (délibération 20 décembre 2019)	Maintien en l'état
Conventions sur les thèmes de l'habitat et du développement économique – (délibérations du 27 avril 2018 + divers avenants jusqu'en 2022)	Résiliation et transfert vers la nouvelle convention unique d'action foncière selon les secteurs
Convention OIM Aéroport (délibération 27 avril 2018 + 2 avenants en 2018 et 2022) – 30 M€	Résiliation et transfert vers la nouvelle convention unique d'action foncière
Convention tripartite SAFER (délibération 20 décembre 2019 + avenant 2022)	Aucune action – convention échue : pas de renouvellement (*)
Convention stratégique d'intervention sur les espaces en tension (délibération 20 décembre 2019 + avenants en 2022 et 2024) – 27 M€	Résiliation et transfert vers la nouvelle convention unique d'action foncière

Convention multisites sur des secteurs de renouvellement urbain (délibération 24 novembre 2022 + 2 avenants en 2024) – 30 M€	Résiliation et transfert vers la nouvelle convention unique d'action foncière
Convention Brazza - 2025 – 60 M€	Seule convention opérationnelle maintenue en autonomie, vu son articulation avec le projet opérationnel, la mise en œuvre de la DUP Brazza, et le volume financier important mobilisable à court terme

(*) L'abandon de la convention tripartite avec la SAFER s'explique à la fois par son aspect non opérant et par le fait que l'EPFNA doit, conformément aux orientations fixées par son ministère de tutelle, se concentrer sur les actions de production de logement social et abordable ainsi que sur le développement économique des territoires. Cependant l'action foncière sur les terrains naturels ou agricoles reste possible soit par une action directe en maîtrise foncière par Bordeaux Métropole, soit par un portage via la SAFER, sans que l'EPFNA soit partie prenante.

2) Les objectifs de la nouvelle convention

L'objectif de la nouvelle convention unique confirme et renforce la contribution de l'EPFNA à l'action foncière de la métropole dans sa politique de renouvellement urbain. Les objectifs d'accompagnement de la stratégie d'aménagement de la Métropole, la production de logements sociaux et abordables, le soutien au développement économique, la lutte contre la spéculation, l'anticipation foncière, sont tous maintenus.

3) Moyens dédiés

La présente convention fixe une enveloppe financière plafond d'un montant de 80 millions d'euros 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.

Le stock foncier acquis par l'EPFNA et transféré des anciennes conventions vers cette nouvelle convention globale s'élève à environ 23 millions d'euros au mois d'octobre 2025. Il sera actualisé au jour de la signature de l'ensemble des dépenses ou recettes qui interviendront d'ici là.

4) Modalités de portage

Dans l'optique de s'adapter à la grande diversité des besoins de portage et des situations d'intervention, mais aussi pour répondre à la nécessité de rotation du stock foncier sur le territoire, quatre typologies de portages fonciers sont proposées (indépendamment des périmètres de référence dans lequel elles s'inscrivent) :

- typologie « diffus » (portage = 5 ans) : remboursements progressifs d'unités foncières support d'opérations immobilières de logement, y compris social, hors opération d'aménagement d'ensemble portée par la métropole ou ses aménageurs,
- typologie « contracyclique » (portage = 2 ans) : portage temporaire court d'opération de logement déjà stabilisée avec les communes et opérateurs (autorisation d'urbanisme), mais dont le portage foncier représente un blocage,
- typologie « projet d'aménagement » (portage = 7 à 8 ans) : portage moyen terme sur des périmètres faisant l'objet d'un projet d'aménagement mobilisant les moyens de la métropole et s'inscrivant dans la stratégie métropolitaine,
- typologie « anticipation » (portage = 10 ans) : 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.

Il convient de préciser que la durée moyenne de portage sur l'ensemble du stock foncier attaché à la présente convention ne pourra pas excéder 6 années (à noter : le calcul de la durée moyenne de portage sera pondéré à l'euro).

5) Périmètres d'intervention

Outre la nécessité d'ajuster les modalités de partenariat en simplifiant les relations et processus administratifs entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA, la nouvelle convention renforce le positionnement de l'EPFNA comme outil et ressource complémentaires au service de la stratégie foncière de Bordeaux Métropole.

A ce titre, le périmètre d'intervention de l'EPFNA est étendu à l'ensemble du territoire de Bordeaux Métropole. Ce périmètre étendu à la métropole s'entend comme un périmètre de veille foncière, permettant à l'EPFNA d'agir en opportunité ou en urgence sur des fonciers stratégiques du territoire dans le respect des objectifs qui lui sont assignés (*cf. Objectifs de la convention*).

- Ce périmètre métropolitain est complété par deux échelles d'interventions progressives et plus précises, dont l'une des vocations principales est d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle des programmes d'aménagement métropolitains issus des démarches « Métropole à Vivre » et incubateur des opérations d'aménagement.

Les périmètres d'étude : ils constituent le miroir foncier des multiples programmes d'aménagement métropolitains constitués ou en cours de construction : programmes des portes métropolitaines, des quartiers de gare, des corridors express, des centres bourgs, les OIM, etc. Ils n'engagent pas la métropole à confier à l'EPF des missions d'étude, ni des missions de maîtrise foncière totale, mais rendent possible cette action en fonction des besoins fonciers liés à l'avancement des projets et programmations. Ils apportent par ailleurs une lisibilité à l'ensemble des acteurs et un support juridique en cas d'intervention de l'EPFNA.

La plupart des périmètres des conventions antérieures (*cf. Historique*) sont maintenus dans les périmètres d'étude de la nouvelle convention, auxquels s'ajoutent de nouveaux issus des programmes d'aménagement susvisés.

Les périmètres de réalisation : ils constituent les secteurs de maîtrise foncière effective confiés à l'EPFNA. Plus restreints en taille, ils sont ciblés sur des îlots et fonciers stratégiques, et expriment un besoin de maîtrise foncière publique pour permettre le développement des projets souhaités par la métropole et les communes. Cette maîtrise foncière s'effectuera prioritairement par voie de négociation amiable, de préemption, et pourra s'effectuer en dernier recours par voie d'expropriation (sous réserve de constitution de dossier de DUP).

La plupart des périmètres de réalisation ont vocation à constituer les périmètres d'anticipation et d'intervention foncières privilégiés des périmètres d'étude. Certains d'entre eux peuvent également se situer en dehors des périmètres d'étude (en diffus), lorsque le projet concerné est autonome et significatif des politiques publiques métropolitaines.

Dans le cadre de cette nouvelle convention liant la métropole à l'EPFNA, les périmètres d'étude et réalisation ne sont ni figés ni exhaustifs. Ils restent évolutifs et pourront régulièrement être modifiés ou complétés par voie d'avenant à la convention, a minima tous les ans, de façon à intégrer les résultats des études d'aménagement, et à s'adapter au plus près de l'évolution des marchés et des besoins de maîtrise foncière.

6) Gouvernance

La convention opérationnelle unique nécessite une organisation dédiée :

➤ Comité stratégique

Le **Comité Stratégique** est l'instance de pilotage stratégique sous la présidence de l'élu(e) de Bordeaux Métropole en charge des stratégies urbaines et des relations avec l'EPFNA.

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

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,

➤ Coordination avec les communes et les services et outils métropolitains

Un portage par l'élu référent (vice-président stratégie urbaine : PLU et EPF) : démarche de présentation de l'outil aux communes.

Portage technique impliquant des interfaces régulières entre Direction du foncier et EPFNA avec les villes et pôles territoriaux, les services et outils métropolitains

Il est convenu que le(a) Vice-Président(e) en charge des relations avec l'EPFNA sera autorisé(e), par délégation du conseil et de la Présidente, à signer les documents autorisant les acquisitions et la gestion des biens par l'EPFNA.

En corollaire, chaque année, un bilan des acquisitions et cessions réalisées par l'EPFNA dans ce cadre conventionnel sera communiqué au conseil de Bordeaux Métropole.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU la délibération n°2017-160 du 17 mars 2017 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant l'élargissement du périmètre d'intervention de l'EPF et son intégration à l'établissement,

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

VU la délibération n°2018-18 du 26 janvier 2018 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant la convention cadre initiale d'appui à l'action et l'anticipation foncière entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA, et vu la délibération n°2022-668 du 24 novembre 2022 portant une nouvelle convention cadre,

VU les délibérations approuvant les conventions opérationnelles successives :

- convention opérationnelle habitat et développement économique, comprenant la convention de l'OIM Aéroport, du 27 avril 2018 N° 2018-253 et du 27 avril 2018 N° 2018-250 et leurs avenants,
- convention stratégique d'intervention sur les espaces en tension du 20 décembre 2019 N° 2019-801 et ses avenants
- convention tripartite EPFNA/SAFER/Bordeaux Métropole du 20 décembre 2019 N° 2019-800 et son avenant,
- convention multisites du 24 novembre 2022 N° 2022-669 et ses avenants,

