



**PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2023-131**

**PUBLIÉ LE 10 JUILLET 2023**

# Sommaire

## **EFS Nouvelle Aquitaine / Direction**

R75-2023-07-03-00006 - DS-NVAQ-2023-01 Fabien Lassurguère, Directeur  
Adjoint par intérim de l'EFS Nouvelle-Aquitaine (2 pages)

Page 3

## **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /**

R75-2023-07-05-00004 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
Bureau en consultation écrite du 14 au 28 juin 2023 délibération B-2023-080 (16  
pages)

Page 6

EFS Nouvelle Aquitaine

R75-2023-07-03-00006

DS-NVAQ-2023-01 Fabien Lassurguère, Directeur  
Adjoint par intérim de l'EFS Nouvelle-Aquitaine



EFS NOUVELLE-AQUITAINE

Le Directeur

**DECISION N°DS-NVAQ 2023.01 DU 03 JUILLET 2023  
PORTANT DELEGATION DE SIGNATURE  
AU SEIN DE L'ÉTABLISSEMENT DE TRANSFUSION SANGUINE –  
NOUVELLE-AQUITAINE**

**Le Directeur de l'Etablissement de transfusion sanguine – Nouvelle-Aquitaine**

Vu le Code de la santé publique, notamment ses articles L. 1222-7 et R. 1222-12,

Vu le décret du 30 septembre 2020 portant nomination du Président de l'Etablissement français du sang,

Vu, en application de l'article L1222-6 du Code de la santé publique, les délibérations du Conseil d'administration de l'Etablissement Français du Sang du 30 juin 2003, du 15 mars 2016, du 10 décembre 2021,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Etablissement Français du Sang du 6 juillet 2018,

Vu le règlement intérieur des marchés de l'Etablissement Français du Sang,

Vu la décision du Président de l'Etablissement Français du Sang n° N 2020-09 en date du 25 mars 2020 nommant Monsieur Michel JEANNE en qualité de Directeur de l'Etablissement de Transfusion Sanguine Nouvelle-Aquitaine,

Vu la décision du Président de l'Etablissement Français du sang n° DS 2023.10 en date du 26 juin 2023 portant délégation de pouvoir et de signature à Monsieur Michel JEANNE, Directeur de l'Etablissement de transfusion sanguine – Nouvelle-Aquitaine,

Vu la décision du Président de l'Etablissement Français du Sang n° DS 2023.07 en date du 26 juin 2023 nommant Monsieur Fabien LASSURGUERE, aux fonctions de **Directeur Adjoint par intérim** de l'Etablissement de transfusion sanguine - Nouvelle-Aquitaine,

Le Directeur de l'Etablissement français du sang- Nouvelle-Aquitaine (ci-après le « *Directeur de l'Etablissement* ») décide de déléguer à Monsieur Fabien LASSURGUERE, en sa qualité de **Directeur Adjoint par intérim** (ci-après le « *Directeur Adjoint* »), les pouvoirs et signatures suivants, limités aux compétences accordées par le Président en vertu de la délégation n° DS 2023.10 en date du 26 juin 2023 susvisée et au ressort territorial de l'Etablissement de transfusion sanguine – Nouvelle-Aquitaine (ci-après l'« *Etablissement* »).

La présente délégation est applicable dans le périmètre de compétence géographique défini pour l'Etablissement de Transfusion Sanguine Nouvelle-Aquitaine.



## **Article 1 - Les compétences déléguées en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur de l'Etablissement de transfusion sanguine – Nouvelle-Aquitaine**

En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur de l'Etablissement,

- a) le Directeur Adjoint reçoit délégation de signature pour les actes pris en toutes matières faisant l'objet d'une délégation de signature au titre de la décision n° DS 2023.10 en date du 26 juin 2023 du Directeur de l'Etablissement ;
- b) le Directeur Adjoint représente l'Etablissement français du sang,
  - auprès des collectivités territoriales et des services déconcentrés de l'Etat situés dans le ressort territorial de l'Etablissement,
  - pour le traitement de donnée personnelles relevant de l'Etablissement,
  - au sein des personnes morales intervenant dans le ressort de l'Etablissement, telles que les groupements d'intérêt public (GIP) ou groupement de coopération sanitaire (GCS), sauf décision expresse du Président de l'Etablissement français du sang.

## **Article 2 - Les compétences déléguées en matière de dialogue social**

En son absence ou en cas d'empêchement, le Directeur de l'Etablissement délègue tous pouvoirs au Directeur Adjoint pour présider et animer le Comité Social et Economique de l'Etablissement (CSE) et les différentes commissions de l'établissement : Commission Santé, Sécurité et Conditions de travail (CSSCT), Commission Formation (CF), Commission Réclamations Individuelles et Collectives (CRIC).



## **Article 3 - La publication et la date de prise d'effet de la délégation**

La présente décision, qui sera publiée au Recueil des Actes de la Préfecture de région Nouvelle-Aquitaine, entre en vigueur à la date de sa publication.

Fait le 03 juillet 2023,

**Dr Michel JEANNE**

*Directeur de l'Etablissement de transfusion sanguine –  
Nouvelle-Aquitaine*



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2023-07-05-00004

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
Bureau en consultation écrite du 14 au 28 juin 2023  
délibération B-2023-080

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 080

---

### Convention de réalisation n°33-23-075 d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique - Secteur Bègles Garonne entre l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique et l'EPFNA

---

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-23-075 d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique - Secteur Bègles Garonne entre l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 juillet 2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

Réceptionné à la préfecture de région le

Pour le Préfet,

Approbation: Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-AUDELE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - epfna.fr  
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°33-23-075 d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique - Secteur Bègles Garonne entre l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique et l'EPFNA

**Objet** : Requalification de secteurs aujourd'hui à vocation économique et essentiellement composés d'entrepôts et d'usines en vue d'accueillir à terme de nouveaux quartiers d'habitat comprenant également de l'emploi et des équipements publics

**Contexte** : L'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique (OIN) couvre une superficie de 738 hectares répartie sur les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne (491 ha en rive gauche et 257 ha en rive droite). Elle constitue l'entrée sud-est du cœur de l'agglomération, caractérisée par la présence de la gare Saint-Jean et de son offre multimodale (trains grandes lignes, TER, interconnexion avec le tramway et quatre lignes de cars interurbains) et de deux accès routiers à la rocade.

**Projet** : L'EPA sollicite l'EPFNA en vue d'assurer la maîtrise et le portage foncier du secteur Bègles Garonne. Sur ce secteur, l'EPA ambitionne de créer une Zone d'Aménagement Concertée à l'horizon 2023/2024. La programmation envisagée sur ce secteur prévoit l'aménagement d'un quartier mixte, avec prédominance d'activités économiques selon le maintien des entreprises en place.

**Durée** : 31/12/2026

**Montant** : 3 000 000 €

**Garantie de rachat** : EPA Bordeaux Euratlantique

**Périmètre** : Périmètre de réalisation de 79 ha sur le secteur "Bègles Garonne", au voisinage de la Garonne et du futur pont Simone Veil



Périmètres d'intervention de l'EPF



**CONVENTION REALISATION N°33-23-....  
D'APPUI A LA MAÎTRISE FONCIERE DE L'OPÉRATION D'INTERÊT NATIONAL BORDEAUX  
EURATLANTIQUE - SECTEUR BEGLES GARONNE**

**ENTRE**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT  
DE BORDEAUX EURATLANTIQUE**

**ET**

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

**ENTRE**

**L'Établissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique** représenté par sa Directrice Générale en exercice, Madame Valérie LASEK, nommée aux termes d'un arrêté du Ministère de la transition écologique et du logement en date du 15 juillet 2021, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration n°..... en date du ....., faisant élection de domicile en son siège sis 140 rue des Terres de Borde, CS 41717, 33080 Bordeaux Cedex,  
Ci-après désigné « **l'EPA** »,

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 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-..... en date du ..... ;  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,



# PRÉAMBULE

L'établissement public d'aménagement (EPA) de Bordeaux Euratlantique, créé en 2010, est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris à l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique (OIN).

Ce périmètre couvre une superficie de 738 hectares répartie sur les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne (491 ha en rive gauche et 257 ha en rive droite). Il constitue l'entrée sud-est du cœur de l'agglomération, caractérisée par la présence de la gare Saint-Jean et son offre multimodale (trains grandes lignes, TER, interconnexion avec le tramway et quatre lignes de cars interurbains) et de deux accès routiers à la rocade.

Composée en grande partie d'anciens quartiers populaires, cette partie de l'agglomération est aujourd'hui caractérisée par la juxtaposition de quartiers d'habitat, d'emprises industrielles, d'activités économiques diversifiées, de vastes terrains ferroviaires et d'infrastructures marquant fortement le territoire (faisceau ferroviaire, pénétrantes autoroutières, pont Saint-Jean, quais sur les deux rives, boulevards, futur franchissement Jean-Jacques Bosc...).

De grands espaces mutables côtoient ainsi des îlots urbains très structurés, à forte densité dans la frange nord-ouest du secteur, et des tissus plus hétérogènes sur le reste du territoire au sein duquel l'impression de morcellement prédomine. Depuis plus de dix ans, les collectivités ont identifié ce territoire comme un site stratégique de l'agglomération bordelaise.

Deux périmètres sont d'ores et déjà entrés en phase opérationnelle :

- La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, créée le 29 janvier 2013 ;
- La ZAC Garonne Eiffel, créée le 14 mars 2016.

Une 3<sup>e</sup> ZAC, Bègles Garonne, est en cours de concertation préalable.

Fin 2022, l'EPA a dépensé 241,6 M€ environ au titre des acquisitions foncières et des frais annexes sur plusieurs sites de projets :

- sur Bègles : 17,7 M€
- sur Garonne Eiffel : 74 ,1 M€
- sur Saint-Jean Belcier : 149,8 M€.

Les prévisions budgétaires de l'EPA en termes de dépenses foncières sur les années 2023-2027 sont de l'ordre de 25 à 30M€ par an. Ces chiffres sont les plus importants depuis la création de l'EPA compte tenu de l'opérationnalité engagée sur une grande partie du territoire de l'OIN.

Le budget de l'année 2023 présente ponctuellement une prévision de dépense foncière plus élevée, en cohérence avec le calendrier opérationnel du projet Saget-Descas, situé au sein du périmètre Saint-Jean Belcier.

Suite à une première convention cadre conclue le 8 juin 2018, l'EPA et l'EPF ont conclu une nouvelle convention cadre le 7 avril 2023 en vue de réaffirmer leur partenariat et d'identifier de nouvelles modalités d'intervention en termes d'enveloppe d'intervention, de périmètres d'intervention et de modalités d'interventions foncières.

Plusieurs conventions opérationnelles doivent ainsi être conclues en déclinaison de cette nouvelle convention cadre.

L'EPA sollicite l'EPFNA à travers la présente convention de réalisation, en vue d'assurer la maîtrise et le portage foncier du secteur Bègles Garonne dans l'attente de la validation du dossier de création de la ZAC.

## **L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique**

Les enjeux stratégiques et la nature des contraintes du projet urbain, qui nécessitent une capacité forte d'articulation des échelles temporelles, spatiales et d'acteurs, ont conduit les collectivités locales et l'Etat à instituer en 2010 une structure « ad hoc » de développement et d'aménagement : l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique. Intervenant sur un périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN), statut qui ouvre une cogestion par l'Etat et les collectivités du droit des sols, l'EPA Bordeaux Euratlantique, associe l'Etat, les villes de Bordeaux, Bègles et Floirac, Bordeaux Métropole et le conseil régional d'Aquitaine depuis l'origine, le Département de Gironde depuis le 31 juillet 2015 dans une gouvernance partagée veillant au développement urbain et économique de l'OIN. Euratlantique a pour ambition d'offrir un cadre de vie attractif et agréable aux futurs habitants et usagers, exemplaire par sa qualité, sa mixité fonctionnelle et sociale à une échelle très fine, et sa création de valeur économique. Cette ambition se décline dans son projet stratégique et opérationnel et son plan pluriannuel d'actions qui sont les moyens privilégiés pour :

- Inscrire Bordeaux Euratlantique en cohérence avec les stratégies urbaines et économiques des communes, de la métropole, de la région et du pays.
- Définir, à une échelle resserrée, l'identité et l'ambiance visée pour les nouveaux quartiers de l'OIN, véritable maîtrise d'usage complémentaire de la maîtrise d'ouvrage.
- Disposer d'un outil opérationnel de programmation et de pilotage du développement urbain et économique du territoire.
- Renforcer la lisibilité du projet Euratlantique auprès des partenaires.

En conséquence, les objectifs stratégiques et opérationnels de l'établissement se déclinent actuellement autour de 4 thématiques (PSO 2015-2020) et seront révisés dans le cadre des nouvelles orientations stratégiques de l'Etat en cours de définition :

- Contribuer de façon active au développement de l'emploi sur la métropole bordelaise : 30 000 emplois sont prévus à terme sur le secteur Euratlantique.
- Répondre de façon équilibrée à la forte dynamique démographique de la métropole en générant une offre de logement quantitativement et qualitativement adaptée aux besoins.
- Développer des quartiers désirables intégrant une forte mixité fonctionnelle et d'usages dans une approche globale de territoire bas carbone.

- Maintenir un développement urbain ambitieux et adapté aux enjeux économiques et démographiques du territoire dans un contexte d'attrition des finances publiques.
- Pour mener à bien ces objectifs, deux périmètres sont d'ores et déjà entrés en phase opérationnelle dans le cadre des ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier et Garonne Eiffel.

En ce qui concerne le **secteur Bègles Garonne**, l'EPA a engagé en 2022 une concertation préalable et diverses études en vue d'élaborer un dossier de création de ZAC devant voir le jour en 2024-2025.

Le futur périmètre de ZAC s'étend sur environ 80 hectares et comprend **3 secteurs** positionnés entre le boulevard Jean-Jacques Bosc et le quai du Président Wilson :

- Au nord, le secteur Bordet / Marcel Sembat, quartier essentiellement d'habitat ancien, qui peut accueillir de nouveaux développements sur ses franges, en rapport avec le grand paysage offert par la Garonne et le long du boulevard ;
- Au sud, le secteur IBA, qui accueille un important tissu d'activités artisanales et industrielles, dont la Papèterie reprise par la société Global Hygiène, et de l'activité logistique de Coliposte, l'enjeu étant ici de concilier ville productive et nouvelle offre de logements, dans un quartier mixte entièrement à concevoir
- Le secteur des berges et de l'Estacade, dont le déclassement du domaine autoroutier offre la possibilité de concevoir un nouvel aménagement, qui prolonge le travail réalisé sur les quais côté bordelais pour adresser la ville sur le fleuve.

La programmation de la future ZAC n'est pas arrêtée à ce jour. Les premières projections font état d'un potentiel de l'ordre de 500 000 à 600 000 m<sup>2</sup> SDP, dont plusieurs milliers de logements.

## 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 au Plan national Biodiversité, dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement et inscrite au titre de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience ». 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 prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par l'EPA et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent l'EPA et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de l'EPA, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à l'EPA et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, l'EPA confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...) ;
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par l'EPA ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis
- Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

### 1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et le Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	X	Réserves foncières pour compte de tiers
X	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023-2027 de l'EPFNA et par les règles 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 à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations 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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

### **1.3. La convention cadre**

L'EPA et l'EPF rappellent que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-23-031 signée le 07 avril 2023 conformément aux délibérations du conseil d'administration de l'EPA n° 2023-08 du 9 mars 2023 et du conseil d'administration de l'EPF n°CA-2023-001 en date du 16 mars 2023.

Au vu des enjeux particuliers de l'Etablissement Public d'Aménagement, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de l'EPA, il est convenu que le partenariat doit permettre un accompagnement de l'EPA au service de ses projets d'habitat et de développement économique, au titre de son PSO 2015-2020, amené à évoluer dans le cadre de la nouvelle stratégie de l'EPA en lien avec les territoires concernés autour de 4 thématiques :

- Contribuer de façon active au développement de l'emploi sur la métropole bordelaise : 30 000 emplois sont prévus à terme sur le secteur Euratlantique. L'opération pourra être considérée comme un succès si la moitié ou plus de ces emplois sont des emplois nouveaux pour la métropole, soit impatriés sur le territoire métropolitain, soit créés dans le cadre d'entreprises en création ou croissance.
- Répondre de façon équilibrée à la forte dynamique démographique de la métropole en générant une offre de logement quantitativement et qualitativement adaptée à des niveaux de prix contribuant à stabiliser les prix de vente moyens à l'échelle métropolitaine. Au total, 40 000 habitants nouveaux sont attendus sur le secteur Euratlantique.
- Développer des quartiers désirables intégrant une forte mixité fonctionnelle et d'usages dans une approche globale de territoire bas carbone, permettant de répondre de façon responsable et économiquement soutenable aux enjeux environnementaux et sociaux.
- Maintenir un développement urbain ambitieux et adapté aux enjeux économiques et démographiques du territoire dans un contexte d'attrition des finances publiques. L'atteinte de cet objectif passe à la fois par une exigence d'efficacité et sobriété des investissements, une conception intégrant dès l'amont les questions liées au coût de fonctionnement et d'entretien des équipements publics, et la mobilisation de modèles juridiques.

S'agissant du logement, la Métropole de Bordeaux connaît depuis plusieurs années une dynamique démographique soutenue. Dans un souci de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain, Euratlantique vise à produire une offre de logements pour tous au sein de quartiers de centre-ville mixtes fonctionnellement et socialement. Quantitativement, environ 1,4 millions de m<sup>2</sup>, soit 20 000 logements seront ainsi construits sur l'opération.

Pour répondre à la diversité des besoins, cette offre doit :

- Contribuer à une stabilisation des prix d'accession au logement à l'échelle métropolitaine. Pour cela, l'établissement inscrit dans ses actes de vente l'obligation, pour les promoteurs, de respecter un prix moyen de vente des logements en accession à la propriété (logement libre, logement abordable, PSLA...) inférieur au prix moyen constaté sur Bordeaux Métropole l'année précédant l'entrée en discussion sur le projet.
- Contribuer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale issus de la loi SRU : pour cela, l'établissement s'engage à produire, en moyenne, 35% de logements locatifs sociaux sur les villes de Bordeaux et Bègles, 25% à Floirac, en ajustant cette production au stock de logements sociaux existant dans chaque quartier.

- Apporter une diversité de réponses aux besoins de logements depuis l'hébergement jusqu'au logement de grand standing :
  - 35% de logements locatifs sociaux (25% à Floirac)
  - 20% (30% à Floirac) de produits « intermédiaires » déclinés entre l'accession sociale à la propriété, l'accession à prix maîtrisé, et le logement locatif intermédiaire
  - 45 % de logements en accession libre
  - Au maximum 30 à 40% de produits vendus en défiscalisation afin de favoriser l'implantation de propriétaires occupants et d'éviter l'évolution en copropriétés dégradées au terme des périodes de défiscalisation
  - Chaque grand secteur opérationnel intégrera également une structure d'hébergement de petite taille dont la typologie et le calendrier de réalisation seront définis en accord avec les collectivités territoriales et l'Etat.
- Porter une attention particulière au confort d'usage des logements afin d'adapter la ville aux dérèglements climatiques, d'en atténuer les impacts et de contribuer à la qualité d'habiter des quartiers aménagés.

En termes de typologies, les objectifs de l'EPA seront progressivement précisés, quartier par quartier afin de correspondre à l'ambiance spécifique de chacun d'eux, tout en s'adaptant aux besoins constatés, en évitant néanmoins les immeubles concentrant exclusivement de petites typologies.

## **ARTICLE 2 – PERIMETRE DE PROJET**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

Ce périmètre correspond au **secteur Bègles Garonne** (en rouge sur la carte), sur une surface d'environ 79 ha.

Le périmètre d'intervention de l'EPF sur le secteur de Bègles Garonne correspond au périmètre prévisionnel de la ZAC du même nom.

Deux secteurs sont susceptibles de faire l'objet d'un accompagnement de l'EPFNA :

- le secteur Bordet / Marcel Sembat, d'une superficie d'environ 34,26 ha : dans la partie Nord, le quartier Sembat est constitué en son cœur d'un tissu dense d'échoppes et de pavillons. Les mutations foncières envisagées se situent principalement sur son pourtour, où le tissu urbain est plus lâche, constitué d'activités diverses en bords de Garonne et le long du Boulevard Jean-Jacques Bosc.
- Le secteur IBA, d'une superficie d'environ 44,39 ha: la partie Sud du futur périmètre de ZAC est constituée de grands tènements fonciers à vocation économique, dont certains peuvent faire l'objet de recompositions en vue de développer un nouveau quartier mixte.

### **2.2 Définition du projet**

L'EPA a engagé en 2022 une concertation préalable et diverses études en vue d'élaborer le dossier de création dont l'approbation est envisagée en 2024-2025.

La programmation de la future ZAC n'est pas arrêtée à ce jour. Les premières projections font état d'un potentiel de l'ordre de 500 000 à 600 000 m<sup>2</sup> SDP, dont environ 5000 à 6000 logements.

## **2.2.A – Les modalités de sortie envisagées**

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet à l'EPA Bordeaux Euratlantique, après délibération du conseil d'administration de l'EPA.

## **2.2.B – Le phasage prévisionnel du projet**

Les phases d'intervention suivront le calendrier prévisionnel suivant :

- **2023-2026** : Intervention foncière : réalisation des acquisitions sur les fonciers encore non maîtrisés par l'EPA ou les Collectivités ;
- **D'ici fin 2026** : Rachat des fonciers par l'EPA ou par les opérateurs désignés par celui-ci.

## **2.3 Démarche d'acquisition**

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

Dans le cadre des conventions opérationnelles, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables y compris sur les fonciers sous DUP** (selon des modalités particulières concernant notamment le versement des indemnités de emploi) sur les biens identifiés d'un commun accord avec l'EPA, à l'exception des biens déjà sous ordonnance d'expropriation au profit de l'EPA ;
- **préemptera** le ou les biens compris dans les périmètres de projets à la demande de l'EPA après analyse des biens concernés et des enjeux.

L'EPA, en tant que titulaire du droit de préemption urbain ou en ZAD (ZAD Bordeaux Euratlantique créée par arrêté préfectoral en 2010 et renouvelé par arrêté du 3 mai 2022), pourra le déléguer ponctuellement à l'EPFNA au titre des conventions opérationnelles, dans les périmètres définis dans les conventions opérationnelles, par décision de la Directrice Générale et en application de la délibération du conseil d'administration de l'EPA du 22 novembre 2022.

## **ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **3.1 Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la présente convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 000 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, l'EPA 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 des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujetti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de l'EPA, selon les formulaires annexés à la présente convention.

### **3.2 Accord préalable de l'EPA**

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de l'EPA, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat, etc.)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de l'EPA.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait l'accord préalable de l'EPA.

### **3.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de l'EPA**

Au terme de la convention, l'EPA est tenu de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Les portages de long terme au-delà de 5 ans, seront conditionnés à une garantie de rachat complémentaire des collectivités concernées.

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses ».
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à l'EPA par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).
- l'EPA 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.
- l'EPA 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.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, l'EPA est tenu de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, l'EPA, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit 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 avec l'accord de l'EPA (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), l'EPA est tenu 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 l'EPA, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par l'EPA, la cession à l'EPA est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention sont inscrites par l'EPA dans sa comptabilité hors bilan. Les engagements donnés sont recensés à ce titre dans l'annexe du compte financier joint à la présentation des comptes annuels.

#### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue au 31 décembre 2026.

Une prorogation de la durée de la convention pourra être étudiée d'un commun accord entre les parties, par voie d'avenant aux présentes, suite aux nouvelles orientations stratégiques de l'Etat en cours de définition.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de l'EPA vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par l'EPA pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

#### **ARTICLE 5 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima la Directrice Générale de l'EPA, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que l'EPA souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de l'EPA ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Directeur / Directrice de l'EPA. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par l'EPA ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique EPA : Référents Techniques EPA : Directeur juridique et foncier et responsable foncier
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Julien PERROT, Grégoire GILGER

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

Fait à POITIERS, le ..... en 3 exemplaires originaux

**L'Établissement Public d'Aménagement  
Bordeaux-Euratlantique**  
représenté par sa Directrice générale,

**L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine**  
représenté par son Directeur général,

**Valérie LASEK**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPFNA, **Monsieur Pierre BRUNHES**, n° ..... en date du .....

Avis préalable du Contrôleur Général Economique et Financier de l'EPA Bordeaux Euratlantique, **Madame Isabelle DELEU**, n° ..... en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention