



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2023-135

PUBLIÉ LE 17 JUILLET 2023

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2023-07-05-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Bureau en consultation écrite du 14 au 28 juin 2023 délibérations

B-2023-046 à B-2023-066 (255 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2023-07-05-00005

Etablissement Public Foncier de Nouvelle
Aquitaine Bureau en consultation écrite du 14 au
28 juin 2023 délibérations B-2023-046 à
B-2023-066

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023- 046**

Avenant n°3 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la caserne Broche entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême 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 de 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,

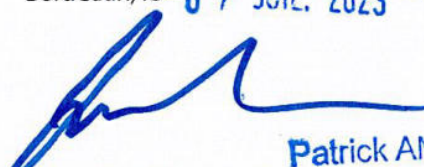
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la caserne Broche entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le **05 JUIL. 2023**
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **06 JUIL. 2023**
Réceptionné à la préfecture de région le **06 JUIL. 2023**

Approbation  Pour le Préfet,
Bordeaux, le **07 JUIL. 2023** Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | 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

Avenant n°3 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la caserne Broche entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA

Objet : Requalification urbaine de la caserne Broche par la création de logements locatifs et en accession ainsi que la création d'activités économiques

Contexte : La Caserne Broche est un ancien site militaire, dont le déclassement est intervenu le 4 août 2015. D'une surface de 2,5 ha, il se situe à proximité du centre-ville d'Angoulême, et est bordé de quartiers d'habitation, de la caserne du 1er Régiment d'Infanterie de Marine à l'ouest, et de la plaine sportive Chanzy-Lebon au sud.

Le site a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF le 24 octobre 2017 auprès de l'Etat, après exercice du droit de priorité délégué par la Ville, et auprès de la Ville d'Angoulême, au montant total de 305 901 €.

Une promesse synallagmatique de vente a été signée avec la société AMETIS le 21 juillet 2022.

Projet : La DRAC a prescrit un diagnostic archéologique qui devrait être réalisé à l'été 2023. A la suite de ce diagnostic, il est probable que des fouilles archéologiques soient prescrites. Afin de prendre en compte ce délai, et indépendamment du projet d'AMETIS, la durée de la convention doit être prolongée de deux ans.

Durée : jusqu'au 31/12/2025

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Ville d'Angoulême


Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
32 440 313 € / 27 239 786 €	9 801 251 €	53 781 329 €

Périmètre : Le périmètre d'intervention correspond au secteur "Caserne Broche" situé 211 boulevard Liédot à l'angle du boulevard Chanzy. Parcelle cadastrée section BI n°162 d'une contenance de 2 ha 55 a 20 ca.

Commune d'Angoulême
Périmètres d'intervention de l'EPF
Caserne Broche



 Périmètre de réalisation (2,5 ha)



**AVENANT N°3
A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N°CCA 16-15-005
PORTANT SUR LA REQUALIFICATION URBAINE DE LA CASERNE BROCHE**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est situé à l'hôtel de Ville CS 42 216 -16 022, ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** », « **la Ville** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex - représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ;

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2023- en date du XX juin 2023,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé, le 11 août 2015, une convention adhésion projet pour la requalification urbaine de la Caserne Broche. Cette convention a fait l'objet d'un premier avenant en date du 30 octobre 2017 afin de modifier l'engagement financier et prolonger la durée de la convention, puis d'un deuxième avenant en date du 06 avril 2022 qui a permis la mise en conformité avec le programme pluriannuel d'intervention 2023-2027 de l'EPFNA, la mise en conformité des conditions de tarification et de cession, l'octroiement d'une minoration foncière et la modification de la durée de la convention initiale.

La Caserne Broche est un ancien site militaire, dont le déclassement est intervenu le 4 août 2015. D'une surface de 2,5 ha, il se situe à proximité du centre-ville d'Angoulême, et est bordé de quartiers d'habitation, de la caserne du 1^{er} Régiment d'Infanterie de Marine à l'ouest, et de la plaine sportive Chanzy-Lebon au sud.

Le site a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF le 24 octobre 2017 auprès de l'Etat, après exercice du droit de priorité délégué par la Ville, et auprès de la Ville d'Angoulême, au montant total de 305 901 €.

La caserne se constituait d'un ensemble d'anciens bâtiments militaires, dont la plupart ont été désamiantés et démolis par l'EPF. Ne subsistent aujourd'hui que trois bâtiments sur la partie nord du site : le bâtiment principal donnant sur le boulevard Liédot, ancien magasin de l'armée de 4600 m² SDP, le bâtiment ouest longeant le boulevard Chanzy, ancien bâtiment de bureaux et logements de 450 m² SDP, et le bâtiment central, ancien atelier-magasin de 450 m² SDP.

Un appel à projet a été lancé en juin 2021 en vue de la cession du site à un opérateur.

Le programme attendu prévoit la réalisation d'un projet mixte entre activités et habitat (prioritairement en logement privé libre et de typologie diversifiée) et le cas échéant une programmation complémentaire, et se veut multifonctionnel, multi-usages et ouvert sur la Ville.

Une promesse synallagmatique de vente a été signée avec la société AMETIS le 21 juillet 2022.

En parallèle, la DRAC a prescrit un diagnostic archéologique qui devrait être réalisé à l'été 2023. A la suite de ce diagnostic, il est probable que des fouilles archéologiques soient prescrites. Afin de prendre en compte ce délai, et indépendamment du projet d'AMETIS, la durée de la convention doit être prolongée de deux ans supplémentaires.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE DUREE

L'article 4.1 de la convention est modifié comme suit :

L'échéance de la convention est fixée au **31 décembre 2025**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité 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 la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après le dernier acte de vente (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La Ville
représentée par son Maire

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

La Communauté d'Agglomération
de Grand-Angoulême
représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n°2023/ en date du

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CCA 16-15-005

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023- 047**

Avenant n°5 à la convention opérationnelle n°CCA 16-16-060 relative aux projets d'aménagement des ilots de la gare d'Angoulême entre la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême, la Ville d'Angoulême 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 de 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 l'avenant n°5 à la convention opérationnelle n°CCA 16-16-060 relative aux projets d'aménagement des ilots de la gare d'Angoulême entre la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême, la Ville d'Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Approbation
Bordeaux, le 07 JUIL. 2023
Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Patrick AMBOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°5 à la convention opérationnelle n°CCA 16-16-060 relative aux projets d'aménagement des ilots de la gare d'Angoulême entre la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême, la Ville d'Angoulême et l'EPFNA

Objet : Requalification du quartier de la gare en vue de développement d'activités économiques

Contexte : Angoulême, 45000 habitants, est la préfecture de la Charente. Le paysage urbain de la ville est marqué par la présence de plusieurs friches à proximité du centre-ville. Dans le cadre de la desserte de la ville par la LGV depuis 2017, les collectivités ont souhaité mener un important projet de requalification du quartier de la gare.

Projet : Suite à la cession du site de l'Impasse Albert en mars 2023, il reste une opération active, l'ilot Renaudin. Compte tenu des incertitudes liées au calendrier de signature de l'acte de cession, des dépenses restant à réaliser (clôture du marché de fouilles archéologiques), et des recettes restant à percevoir (subvention FNAP), la date d'échéance au 30 juin 2023 est insuffisante pour réaliser la clôture de l'opération.

Il est donc proposé de prolonger la convention d'un an.

Durée : jusqu'au 30/06/2024

Montant : 8 500 000 €

Garantie de rachat : Grand-Angoulême

Capacités financières de la collectivité :

Moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
50 330 480 €	24 101 920 €	95 273 472 €

Périmètre : Périmètre de réalisation d'une vingtaine d'hectares autour de la gare d'Angoulême



Commune d'Angoulême
GARE -Avenant n°4
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation de l'EPF
□ Périmètre de veille (1 ha)

50 m
100 m



**AVENANT N° 5
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 16-16-060
RELATIVE AUX PROJETS D'AMENAGEMENT DES ILOTS DE LA GARE D'ANGOULÊME**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME

LA VILLE D'ANGOULÊME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La Communauté d'agglomération du Grand-Angoulême, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire n° 2022.12.228 en date du....., ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ou « **la collectivité** » ;

La ville d'Angoulême, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du, ci-après dénommée « **la Ville** »;

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 situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° B-..... en date du, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans la perspective d'accueillir la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Sud-Europe Atlantique en 2017, Grand-Angoulême a engagé depuis 2010 la requalification du quartier de l'Houmeau, plus communément appelé quartier de la Gare, pour un montant de 60 millions d'euros d'investissements publics.

Afin d'accompagner sur le plan foncier ce projet de requalification, la convention opérationnelle n°16-16-060 relative aux projets d'aménagement des ilots de la Gare d'Angoulême a été conclue le 3 février 2017 entre la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême, la Ville d'Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cette convention fait suite à une première convention opérationnelle datant de mars 2010.

Le projet de requalification du quartier repose sur la reconquête de plusieurs friches, principalement orientée vers les activités économiques. L'enjeu y est de développer un quartier d'affaires en lien avec l'arrivée de la LGV, afin de dynamiser l'activité économique sur la Ville d'Angoulême, grâce notamment à la création de bureaux, de commerces, d'un hôtel ainsi que de logements.

En parallèle, la réalisation par Grand-Angoulême d'une médiathèque d'agglomération, inaugurée en 2016, ainsi que d'une passerelle reliant directement le quartier à la gare, a permis le lancement d'une dynamique de développement sur ce quartier en mutation et a favorisé son désenclavement.

Dans le cadre de la convention, l'EPF s'est porté acquéreur de différents fonciers sur un total de 11 sites d'opérations, dont les Ilots Didelon et Renaudin. L'EPF a procédé à la démolition des ensembles bâtis dégradés de ces deux ilots en vue de fournir des fonciers prêts à l'emploi et permettre la réalisation de nouveaux projets immobiliers.

Une consultation d'opérateurs lancée en 2015 pour retenir des opérateurs sur ces deux sites, sur la base d'un cahier des charges défini par les collectivités a permis la cession de l'ilot Didelon.

Sur cet ilot, le projet de construction en 4 tranches successives comprend un ensemble de logements, bureaux et commerces.

Les deux premières tranches du programme, avec la construction de 65 logements, ont été livrées début 2020 après cession du foncier en 2018. La tranche 3 constituée d'une résidence personnes âgées de 129 appartements, et la tranche 4 intégrant un programme de bureaux, commerces et logements, ont été livrées courant 2022.

Sur l'ilot Renaudin, le projet immobilier prévoit la réalisation d'un programme intégrant des bureaux, des commerces, un parking ainsi qu'un hôtel. Après la réalisation d'importants travaux de fouilles archéologiques entre avril et novembre 2018, ayant permis la découverte de vestiges exceptionnels datant de la fin de l'époque paléolithique (-12000 ans), la cession du foncier à l'opérateur devrait intervenir début 2023.

Trois autres fonciers bâtis ont fait l'objet d'une cession dans le cadre de la convention : le site de la rue Leclerc Chauvin pour la réhabilitation d'un immeuble de logements, le site de la rue Charcot pour la réalisation de bureaux et la réhabilitation d'un logement, et le site des Chais Napoléon pour un projet de logements.

Dans le cadre de la convention, l'EPF porte en mars 2023 un stock de **3 806 795,42 € HT**. Un dernier foncier doit prochainement faire l'objet d'une cession à un opérateur d'ici l'été 2023 : l'ilot Renaudin.

Sur la base des montants prévisionnels des recettes à venir (cessions et subvention FNAP), le stock final estimé de la convention s'élève à **2 462 495,26 € HT**. Pour mémoire, à ce montant seront notamment ajoutées les taxes foncières sur les fonciers encore portés par l'EPF jusqu'à leur cession définitive.

Le conseil d'administration de l'EPF a octroyé aux projets de l'Ilot Didelon et de l'Ilot Renaudin des minorations pour un total de **2 150 000 € HT**. L'avenant 3 a défini les conditions d'octroi de ces minorations, conformément aux dispositions adoptées lors du Conseil d'administration de l'EPF du 28 mai 2021.

Grand-Angoulême, en tant que titulaire de la convention, assurera le reste-à-charge dû, d'un montant prévisionnel de **1 512 495,26 € HT**.

La date d'échéance actuelle de la convention prévue au 30 juin 2023 ne permet pas de réaliser dans de bonnes conditions l'ensemble des dépenses et recettes préalables à la clôture de l'opération. Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention opérationnelle N°CCA 16-16-060 en conséquence.

Figure 1 - Bilan financier de la convention au 11 mars 2023 (montants HT) :

Identifiants		Cumulé en DROIT CONSTATE			Cessions à venir	Acquéreur	Subvention FNAP	Stock final ESTIMÉ par opération	Minoration EPF restant à déstocker
Code	Libellé	Achats (601z)	Ventes (701z)	Stock actuel					
1616060001	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot rue des lignes"	226 173,61	226 173,61	-				-	
1616060002	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot Didelon/Chauvin/Ragnaud"	2 838 438,32	2 343 299,57	495 138,75				421 312,36	
1616060003	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot Renaudin"	2 681 117,92	107 376,32	2 573 741,60	600 000,00	REDMAN	670 281,00	1 303 460,60	950 000,00
1616060004	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot impasse Albert"	389 233,89	76 683,52	312 550,37				312 550,37	
1616060005	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot Leclerc Chauvin"	214 570,55	50 129,23	164 441,32				164 441,32	
1616060006	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Rue Charcot"	325 129,15	150 810,81	174 318,34				174 318,34	
1616060007	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot giratoire"	856 963,68	856 963,68	-				-	
1616060008	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot kiosque"	68 711,14	68 711,14	-				-	
1616060009	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot 137H39 rue de Paris"	356 657,36	356 657,36	-				-	
1616060010	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot rue Coulomb"	145 391,18	145 391,18	-				-	
1616060011	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Rue Denis Papin (gardien)"	48 646,06		48 646,06				48 646,06	
1616060013	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/parvis gare"	248 912,31	248 128,60	783,71				783,71	
1616060XXX	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC Gare" - DEPIREC GENERALES	37 452,90	470,40	36 982,50				36 982,50	
TOTAL		8 437 398,07	4 630 795,42	3 806 602,65	905 154,79		670 281,00	2 462 495,26	950 000,00

Note : Subvention FNAP en déduction de la minoration accordée sur l'ilot Renaudin

Stock final estimé	2 462 495,26
Minorations EPF restant à déstocker	950 000,00
Reste à charge collectivité	1 512 495,26

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 5 de la convention initiale.

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2024, date à laquelle l'ensemble des reventes devra avoir eu lieu dans les conditions définies par la convention.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la collectivité 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 jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Les autres dispositions de la convention et des avenants restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération
du Grand-Angoulême,
représentée par son Président

La Ville d'Angoulême
représentée par son Maire

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n° du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CCA 16-16-060

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention

Annexe 3 : Avenant n°2 à la convention

Annexe n°4 : Avenant n°3 à la convention

Annexe n°5 : Avenant n°4 à la convention

Avenant n°5 à la convention opérationnelle EPFNA n°16-16-060 – Angoulême

Paraphes

Page 5

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023-048**

Avenant n°5 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-16-005 densification de l'urbanisation et renouvellement urbain entre la commune de Nieul-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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 de 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,

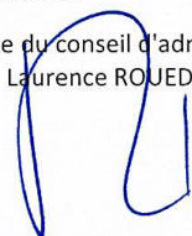
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°5 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-16-005 densification de l'urbanisation et renouvellement urbain entre la commune de Nieul-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.


La présidente du conseil d'administration, le **05 JUIL. 2023**

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le **06 JUIL. 2023**
Réceptionné à la préfecture de région le **06 JUIL. 2023**

Approbation **Pour le Préfet,**
Bordeaux, le **07 JUIL. 2023**
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°5 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-16-005 densification de l'urbanisation et renouvellement urbain entre la commune de Nieul-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements

Contexte : La commune de Nieul-sur-Mer, située dans la CA de La Rochelle connaît une grande attractivité et de par sa position, et doit répondre à une demande importante en termes de logements. Cette convention concerne le projet urbain du Champ Pinson, projet de plus de 400 logements dont 40% LLS et 20% abordables. Des acquisitions par voie amiable et par expropriations ont été réalisées sur ce site.

Projet :

Afin de finaliser les procédures judiciaires en cours (en cassation notamment) et de permettre la cession des fonciers acquis par l'EPFNA, cet avenant prévoit un allongement de la durée de la convention.

Le présent avenant a également pour objet de compléter l'emprise foncière du projet, en remaniant le périmètre de réalisation de la convention pour affiner le contour de la parcelle ZI n°258p.

Durée : 7 ans + 1,5 an

Montant : 8 300 000 €

Garantie de rachat : Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
60 125 565 €	45 486 297 €	52 631 654 €

Périmètre : Secteur du Champ Pinson à l'extrémité du centre-bourg



**AVENANT N°5 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-16-005
D'ACTION FONCIERE POUR DES OPERATIONS EN DENSIFICATION DE
L'URBANISATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN**

ENTRE

LA COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération du La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Rue Saint-Michel 17000 la Rochelle représentée par, son Président, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **la Collectivité** » ;

La Commune de Nieul-sur-Mer, dont le siège est situé Rue de Beauregard – 17137 Nieul-sur-Mer représentée par son Maire **Marc MAIGNÉ**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du.....,

Ci-après dénommée « **la Commune** »,

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 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, nommé à cette fonction par arrêté conjoint de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement en date du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau

n°,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la Commune de Nieul-sur-Mer (17) ont signé une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) le 26 avril 2016 afin de développer l'opération de logements « Champ Pinson ». Le projet envisage la création d'un nouveau quartier comprenant la réalisation de 400 nouveaux logements au total dont 40% logements locatifs sociaux et 20% logements en accession abordables sur une assiette foncière globale représentant 12, 5 hectares environ.

Ce projet contribuera significativement à réduire le déficit de logements locatifs sociaux de la commune, laquelle a été déclarée carencée, au titre de l'article 55 de la loi SRU, par arrêté Préfectoral de Charente-Maritime n° 2020-17-12-002 en date du 11 décembre 2020.

Suite à une consultation d'aménageurs menée en 2019, la CdA de La Rochelle a retenu Clairsienne en tant qu'aménageur en charge de réaliser ce futur quartier Eco-Responsable ». Pour cela, un traité de concession, annexé aux présentes, a été signé entre l'aménageur et la CdA de La Rochelle le 9 mars 2020.

Depuis 2018, l'EPFNA a mené des acquisitions à l'amiable et par expropriation, suite à l'arrêté du Préfet de Charente-Maritime n°17-2681 du 29 décembre 2017, portant déclaration d'utilité public la création d'une réserve foncière sur le secteur de Champ-Pinson et de cessibilité de l'emprise nécessaire.

Trois des propriétés concernées par ce projet d'aménagement ont été acquises à l'amiable à des montants compris entre 37 € et 45 €/m² jusqu'en 2020.

Les autres fonciers n'ayant pas pu faire l'objet d'accords préalable à la fixation du prix par le juge, des jugements de première instance ont abouti à des prix moyens de 60 €/m² foncier en Février 2021.

Des arrêts de Cour d'Appel subséquents ont par la suite abouti à des prix moyens fixés à 81 €/m² en Mai 2022.

Un pourvoi en cassation a été formé par l'EPFNA à la suite de cette décision. Un jugement est attendu pour l'automne 2023.

Par ailleurs, un ancien propriétaire de plusieurs parcelles acquises dans le cadre de la convention a intenté un recours contre l'EPFNA, et a fait appel d'une décision rendue en première instance.

Afin de finaliser les procédures judiciaires en cours et de permettre la cession des fonciers acquis par l'EPFNA, cet avenant prévoit un allongement de la durée de la convention en modifiant l'article 4.1 de la convention.

Le présent avenant a également pour objet de compléter l'emprise foncière du projet, en modifiant l'article 2. de la convention, portant sur le périmètre de réalisation de la convention pour affiner le contour de la parcelle ZI n°258p.

Éléments financiers au 30/05/2023 :

Stock financier	Prix de revient estimé à fin de convention	Recettes prévues (via cession des fonciers)
6 878 720,84€ HT	7 647 588,93€ HT	7 647 588,93€ HT

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Périmètres d'intervention

Les dispositions de l'article 2. de la convention « périmètres d'intervention » sont modifiées comme suit :

Le périmètre d'intervention de l'EPFNA est délimité dans la carte ci-dessous.



ARTICLE 2. Durée de la convention

Les dispositions de l'article 4.1 de la convention « durée de la convention » sont modifiées comme suit :

La durée de la convention est portée au **31/03/2025**.

Les autres dispositions de la convention initiale demeurent inchangées.

A titre indicatif, le planning actualisé des prochaines étapes est le suivant :

- Arrêts de Cour de Cassation..... Novembre 2023
- Décision en Appel du contentieux en cours avec un ancien propriétaire T1 2024
- Cession des fonciers T1 2025

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

**La Commune
de Nieul-sur-Mer**
représentée par son Maire,

**La communauté d'agglomération de La
Rochelle**
représentée par son Président

Marc MAIGNÉ

Jean-François FOUNTAINE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n° du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 049

Convention de réalisation n°17-23-054 d'action foncière sur l'ilot "allée de la Mairie", entre la Commune de Saint-Médard-d'Aunis, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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 de 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°17-23-054 d'action foncière sur l'ilot "allée de la Mairie", entre la Commune de Saint-Médard-d'Aunis, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € 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 JUIL 2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Approbation | Pour le Préfet,
Bordeaux, le Le Secrétaire général pour les affaires régionales
07 JUIL. 2023

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | 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°17-23-054 d'action foncière sur l'ilot "allée de la Mairie", entre la Commune de Saint-Médard-d'Aunis, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un terrain bâti afin de développer les services publics communaux.

Contexte : Commune rurale située à proximité de La Rochelle, la Commune de Saint Médard d'Aunis comptait 2 302 habitants en 2019. Elle connaît une démographie croissante depuis 1954. De plus en plus attractive, cette Commune ne dispose plus d'une offre de services publics suffisante pour ses administrés. Les locaux communaux sont rendus trop petits pour répondre aux besoins du territoire. Un foncier contiguë à la mairie fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner déposée en mairie le 30 septembre 2022. Le bien est identifié stratégique pour y faire un projet.

Projet : Le projet de convention opérationnelle a pour objet de permettre la réalisation du projet de la commune, c'est-à-dire le développement de services publics, sur le bien préempté, conformément au cadre conventionnel de l'EPFNA. L'objectif serait de créer une salle communale opérationnelle et configurée pour que la Commune puisse y tenir ses conseils municipaux ou les célébrations présidées par l'officier de l'état civil. Une étude portant sur l'aménagement et l'extension de la mairie a été menée par le CAUE en 2022. Elle conforte ce besoin identifié sur la commune tout en constatant qu'une extension de la mairie existante est irréalisable pour des raisons techniques. **Durée** : 3 ans

Montant : 400 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
716 107 € / 918 916 €	215 730 €	632 377 €

Périmètre : Périmètre de réalisation à proximité directe de la Mairie.



 Périmètre de réalisation (1919 m²)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023-**

Convention de réalisation n°17-23-054 d'action foncière sur l'ilot "allée de la Mairie", entre la Commune de Saint-Médard-d'Aunis, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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 de 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°17-23-054 d'action foncière sur l'ilot "allée de la Mairie", entre la Commune de Saint-Médard-d'Aunis, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € 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
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région
Bordeaux, le

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-23-054 d'action foncière sur l'ilot "allée de la Mairie", entre la Commune de Saint-Médard-d'Aunis, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un terrain bâti afin de développer les services publics communaux.

Contexte : Commune rurale située à proximité de La Rochelle, la Commune de Saint Médard d'Aunis comptait 2 302 habitants en 2019. Elle connaît une démographie croissante depuis 1954. De plus en plus attractive, cette Commune ne dispose plus d'une offre de services publics suffisante pour ses administrés. Les locaux communaux sont rendus trop petits pour répondre aux besoins du territoire. Un foncier contiguë à la mairie fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner déposée en mairie le 30 septembre 2022. Le bien est identifié stratégique pour y faire un projet.

Projet : Le projet de convention opérationnelle a pour objet de permettre la réalisation du projet de la commune, c'est-à-dire le développement de services publics, sur le bien préempté, conformément au cadre conventionnel de l'EPFNA. L'objectif serait de créer une salle communale opérationnelle et configurée pour que la Commune puisse y tenir ses conseils municipaux ou les célébrations présidées par l'officier de l'état civil. Une étude portant sur l'aménagement et l'extension de la mairie a été menée par le CAUE en 2022. Elle conforte ce besoin identifié sur la commune tout en constatant qu'une extension de la mairie existante est irréalisable pour des raisons techniques. **Durée** : 3 ans

Montant : 400 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
716 107 € / 918 916 €	215 730 €	632 377 €

Périmètre : Périmètre de réalisation à proximité directe de la Mairie.



 Périmètre de réalisation (1919 m²)



CONVENTION REALISATION N° 17-23-054

D'ACTION FONCIERE SUR L'ILOT « ALLEE DE LA MAIRIE »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT MEDARD D'AUNIS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de SAINT-MEDARD-D'AUNIS, dont le siège est situé en sa Mairie, 01 allée de la mairie à Saint Médard d'Aunis (17220) représentée par son maire, Monsieur **Roger GERVAIS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du **+++**.

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou la « **Commune** » ;

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel- 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par décision n° **+++** en date du **+++**.

ci-après dénommée "**l'intercommunalité**" ou la "**CdA**" ;

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 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°2023-**+++** en date du **+++** 2023,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de SAINT-MEDARD-D'AUNIS

Localisée dans le département de la Charente-Maritime, la Commune de Saint Médard d'Aunis est membre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui regroupe 28 communes depuis son extension en 2014. Elle bénéficie d'une proximité avec la ville-centre du Département, La Rochelle, et l'Océan Atlantique. Sa position géographique marque la jonction entre la plaine d'Aunis et les marais de la vallée du Curé.

Le territoire de la Commune de Saint Médard d'Aunis s'étend sur 2 253 hectares avec 93,7% de zone agricole selon la base de données européennes.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune en 2019 :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	2 302	174 277	651 358
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements)	+ 2,2 % (+ 12,95 % sur 5 ans)	+ 1,0 % (+ 6,05 % sur 5 ans)	+ 0,50 % (+ 2,83 % sur 5 ans)
Taux de vacance du parc de logements	4,6 % (43 / 939)	5,96 % (6 375 / 107 032)	7,2% (31 543 / 440 935)
Nombre de personnes par ménages	2,56	2,24	2,04

Sources : Insee

L'attractivité de la Commune s'illustre à travers l'analyse de l'évolution de la population qui ne cesse d'augmenter depuis plusieurs décennies. En 2019, la Commune comptait 2 302 habitants. A titre de comparaison, la Commune comptait 2 038 habitants en 2013 et 1 667 en 2008. Elle compte une augmentation des jeunes ménages et un vieillissement de la population. Ce dynamisme démographique est assuré par un solde migratoire positif et atténué par un solde naturel négatif.

Compte tenu de cette attractivité, la Commune ne dispose plus d'une offre de services publics suffisante pour ses administrés. Les locaux administratifs sont rendus trop petits pour répondre aux besoins du territoire.

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante pour laquelle les communes de la troisième couronne profitent majoritairement de cette expansion démographique.

Face à cette forte attractivité, le marché rochelais est particulièrement tendu en matière d'offre de logement. Ainsi, l'agglomération mène depuis longtemps une politique de l'Habitat ambitieuse et volontariste, exprimée en particulier à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2008.

L'objectif était principalement d'encadrer la politique de l'habitat pour produire davantage de logements, notamment sociaux. Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020, le PLH s'est fixé comme objectif la production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Plus de 3 000 logements sociaux ont été financés en 8 ans sur le territoire.

Afin d'apporter de nouvelles réponses aux problématiques de logement sur son territoire, le PLH est révisé pour 2016-2021 par l'agglomération pour permettre de diversifier davantage l'offre de logements tout en l'adaptant toujours aux besoins des populations, favorisant la répartition équilibrée du logement social sur le territoire et des constructions plus économes en énergies.

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. 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 (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes 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.

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1 Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint Médard d'Aunis, la CDA de la Rochelle et l'EPFNA.

Elle détermine :

- **les objectifs partagés** par la Commune de Saint Médard d'Aunis, la CDA de la Rochelle, et l'EPFNA ;
- **les engagements et obligations** que prennent la Commune de Saint Médard d'Aunis, la CDA de la Rochelle et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière de l'EPFNA** pour la réalisation de projets ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** des biens acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA** et la commune de Saint Médard d'Aunis, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2 Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

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.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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 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 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 au présent document opérationnel (annexe 1). Ces deux éléments forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du code de l'Urbanisme. 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 contractuelles n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le 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.

Cette annexe 1 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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune de SAINT-MEDARD-D'AUNIS souhaite mener une politique foncière de redynamisation du centre ancien. La Commune de SAINT-MEDARD-D'AUNIS, La CDA de la Rochelle et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après. La présente convention de projet **fait suite à une convention de veille permettant l'acquisition du foncier par voie de préemption.**

Le secteur de projet correspond ainsi aux fonciers ci-dessous :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AC 121	00ha 00a 96ca	bâti	Lieu-dit Le bourg	U	Maison et garage
AC 122	00ha 01a 46ca	Terrain d'agrément	6 allée de la mairie	U	Libre
AC 123	00ha 10a 88ca	Sol		U	Libre

Le périmètre d'intention s'étend sur 1 327 m². Il se compose d'une maison à usage d'habitation d'une surface de plancher d'environ 110 m², construite dans les années 1997, de type pavillonnaire, avec un seul niveau et de ses dépendances d'une surface de plancher d'environ 80 m².

Une Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ces parcelles a été reçue en mairie de SAINT-MEDARD-D'AUNIS le 30 septembre 2022. Le montant de la vente était fixé à 350 000 € HT (TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES) auquel s'ajoutent 14 000 € TTC (QUATORZE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) de commission à la charge de l'acquéreur s'il s'avère qu'ils sont dus.

A la demande de la Commune, l'EPFNA a préempté le bien au prix de la DIA le 22 décembre 2022. La signature de l'acte authentique de vente est intervenue le 14 avril 2023.



2.2 Définition du projet

La Commune souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA, réaliser la maîtrise foncière de cet îlot stratégique pour la densification de dents creuses.

Ainsi, l'objectif serait de mobiliser ce foncier afin de créer une salle communale opérationnelle et configurée pour que la Commune puisse y tenir ses conseils municipaux ou les célébrations présidées par l'officier de l'état civil. Initialement, ces réunions se tenaient en mairie, dans une salle devenue trop petite pour accueillir tous les élus et non configurée pour cet usage. Elle servait également de salle de réunion et de lieu de passage pour l'accès à certains services municipaux. La Commune a dû être délocaliser ses conseils municipaux à 400 mètres de la mairie, dans une salle des fêtes.

Une étude portant sur l'aménagement et l'extension de la mairie a été menée par le CAUE en 2022. Elle conforte ce besoin identifié sur la commune tout en constatant qu'une extension de la mairie existante est irréalisable pour des raisons techniques.

Des études et diagnostics seront à mener afin de pouvoir affiner le projet envisagé et analyser sa faisabilité technique et financière.

2.3 Modalités de sortie envisagées

Il est prévu que l'EPFNA cède le foncier à la Commune en 2023 dans les conditions suivantes :

a) Dispositions et contexte

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

Dans le cadre du rachat des parcelles cadastrées AC 121, 122 et 123, citées plus haut, par la commune de SAINT-MEDARD-D'AUNIS, il est convenu d'un différé de paiement entre la Commune et l'EPFNA. Cette disposition à caractère exceptionnel s'inscrit en application, et dans la limite de la délibération du conseil d'administration n° CA 2017-73 du 13 décembre 2017.

L'avancée du projet nécessite que la Commune puisse obtenir la jouissance du bien.

b) Annuités et échéanciers

Le foncier sera rétrocédé à la Commune de la manière suivante sous réserve de la signature de l'acte à juste date :

Années	Conditions
2023	- signature de l'acte authentique de vente avant le 15 juillet 2023 ; - paiement de 50% du prix de revient du foncier avant le 15 août 2023 ;
2024	- paiement de 25% du prix de revient du foncier avant le 30 juin 2024 ;
2025	- paiement du reste du solde du prix de revient du foncier avant le 30 juin 2025.

Le présent différé de paiement engage la commune de SAINT-MEDARD-D'AUNIS. Elle entrera ainsi en propriété et en jouissance à compter de la signature de l'acte authentique de vente et cela sous réserve du versement d'un premier paiement suivant l'échéancier ci-dessus. Elle devra ensuite s'acquitter d'un second versement en 2024 et d'un troisième en 2025 suivant le même échéancier sus désigné.

Dans le cadre de la présente convention, la commune peut solder à tout moment le montant de l'acquisition avant les échéances définies.

c) Règlement des échéances

Le premier versement devra se faire dans les plus brefs délais suivant la signature de l'acte authentique de vente et au plus tard le 15 août 2023. **Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette**, la collectivité devra régler les échéances suivantes conformément aux clauses définies dans l'acte de vente notarié reprenant les clauses financières de la présente convention. La collectivité devra veiller à chaque exercice à la disponibilité des crédits dans le cadre de son exécution budgétaire.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et non-respect des engagements pris par la collectivité, dès lors les clauses de sauvegardes définies dans l'acte de vente se trouveraient à s'appliquer.

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de cette convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Avec l'accord de la Commune, l'EPFNA pourra solliciter des prestataires pour la réalisation d'études et diagnostics nécessaires à la connaissance du foncier et à sa capacité d'occupation. La Commune est engagée à définir le projet envisagé sur le périmètre de la convention et y travaille activement avec le CAUE 17.

3.2 Modalités de réalisation des études

Lorsque l'EPFNA réalisera des études, il en assurera la maîtrise d'ouvrage et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et les résultats des études, en étroite concertation avec

la Commune. Chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune 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'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de paiement des études

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

En cas de passage en convention de réalisation, le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant des études et des dépenses annexes.

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

Le bien est sécurisé par l'EPFNA avant toute mise à disposition à la Commune durant le portage.

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.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Dépenses engagées au titre de la convention de veille

Les dépenses engagées au titre de la convention de veille n° 17-22-108 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de 376 226,04 € HT au 18/04/2023 et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

- 350 000 € d'acquisitions auquel s'ajoutent 14 000 € TTC par acte authentique en date du 14 avril 2023 ;
- 26 000 € HT de frais de notaires ;
- 226,04 € HT de frais d'huissiers.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n° 17-22-108 au titre de l'opération. Les frais postérieurs à la signature des présentes et associés à cette opération seront directement stockés dans le cadre de la présente convention.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération 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.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la **Commune** est tenue de solder l'engagement de l'**EPFNA** au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

L'EPFNA procédera aux négociations et à des acquisitions foncières à l'intérieur dans le cadre de cette présente convention et de son périmètre. Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de la **Commune** en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

a) Absence d'acquisitions

Si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune 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.

b) Acquisitions réalisées sans cessions

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, la Commune 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.

c) Acquisitions réalisées avec cessions

Si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune 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 Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

d) Abandon de projet

Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune 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 Commune, 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 collectivité 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 5 – ENGAGEMENTS MUTUELS

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations

engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

5.1 Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à réaliser les interventions foncières nécessaires à la maîtrise foncière de l'ilot identifié dans la présente convention. Ces acquisitions seront réalisées sur la base des études urbaines et capacitaires réalisées et de diagnostics préalables permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour La Collectivité, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

5.2 Engagements de la Commune

La Commune s'engage à :

- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant ;
- lancer et mener toutes les études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés ;
- mener toutes les démarches de concertation au stade de la définition du programme et de la composition urbaine préalablement au lancement de l'AAP et le dépôt des autorisations d'urbanisme – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **3 ans, à compter de sa signature.**

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune 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 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent 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.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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 la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8 – PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier

1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traitées au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1 Résiliation mutuelle

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

10.2 Résiliation de Droit

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable ;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la collectivité partenaire de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La collectivité partenaire dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître ses observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

10.3 Conséquences de la résiliation

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

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

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA 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 4 exemplaires originaux

La Commune de SAINT-MEDARD-D'AUNIS

Représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Représentée par son Président,

Roger GERVAIS

Jean-François FOUNTAINE

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur ++++, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Convention de veille

Annexe 2 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023- 050**

Convention de réalisation n°17-23-053 d'action foncière sur l'ilot "route de Marans" pour la revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de Saint-Christophe, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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 de 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°17-23-053 d'action foncière sur l'ilot "route de Marans" pour la revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de Saint-Christophe, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 750 000 € 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 JUIL. 2023**
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **06 JUIL. 2023**
Réceptionné à la préfecture de région le **06 JUIL. 2023**

Approbation **Le Secrétaire général pour les affaires régionales**
Bordeaux, le **07 JUIL. 2023**


Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-23-053 d'action foncière sur l'ilot "route de Marans" pour la revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de Saint-Christophe, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : Recyclage d'un ilot dégradé en opération de logements et de services.

Contexte : Située en Charente-Maritime, la Commune de Saint-Christophe est membre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Elle bénéficie d'une attractivité de part sa démographie croissante et la présence de commerces. Néanmoins, le centre-bourg connaît une déprise. La place principale du village a connu une fuite des commerces de centre-bourg laissant notamment des cellules commerciales vides. Pour contrer ce phénomène et renforcer l'attractivité de la commune, cette dernière mise sur le développement d'une offre de services qu'elle souhaite aujourd'hui étendre afin de reconstituer une véritable centralité.

Projet : La convention porte sur un projet de recyclage d'un foncier dégradé et vacant depuis plusieurs années. L'emprise foncière s'étend sur 3 966 m². Son acquisition pourrait permettre la réalisation d'une opération de logements et des activités de services.

Durée : 3 ans à compter de la première acquisition

Montant : 750 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
487 981 € / 434 927 €	128 345 €	452 869 €

Périmètre : A proximité directe de la Mairie et de l'école communale, le périmètre d'intention s'étend sur 3 966 m². Il se compose de deux ensembles. Un premier avec deux maisons d'habitation en front de rue avec des cellules commerciales vides en rez-de-chaussée-. Un second avec un vaste terrain nu. Une voie communale dessert l'espace non-bâti de manière autonome.



 Périmètre de réalisation (3966 m²)



CONVENTION REALISATION N° 17-23-053

D'ACTION FONCIERE SUR L'ILOT « ROUTE DE MARANS » POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de SAINT-CHRISTOPHE, dont le siège est situé en sa Mairie, 11 route de Marans à Saint-Christophe (17220) représentée par son maire, Monsieur **Philippe CHABRIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du +++.

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou la « **Commune** » ;

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel- 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par décision n° +++ en date du +++.

ci-après dénommée "**l'intercommunalité**" ou la "**CdA**" ;

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 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°2023-+++ en date du +++ 2023,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de SAINT-CHRISTOPHE

Localisée dans le département de la Charente-Maritime, la Commune de Saint-Christophe est membre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui regroupe 28 communes depuis son extension en 2014. De part cette localisation, les administrés bénéficient d'une proximité avec les principaux bassins de vie tels que La Rochelle (20 kilomètres) ou Rochefort (25 kilomètres). La commune de Saint-Christophe bénéficie également d'une proximité géographique avec des communes constituant des pôles de proximité tels que Aigrefeuille (4 kilomètres) ou la Jarrie (4 kilomètres).

Le territoire de la Commune de Saint-Christophe s'étend sur 1 364 hectares avec 87,7% de zone agricole selon la base de données européennes.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune en 2019 :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 362	174 277	651 358
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements)	+ 1,1 % (+ 6,82 % sur 5 ans)	+ 1,0 % (+ 6,05 % sur 5 ans)	+ 0,50 % (+ 2,83 % sur 5 ans)
Taux de vacance du parc de logements	8,7 % (59 / 644)	5,96 % (6 375 / 107 032)	7,2% (31 543 / 440 935)
Nombre de personnes par ménages	2,41	2,24	2,04

Sources : Insee

L'attractivité de la Commune s'illustre à travers l'analyse de l'évolution de la population en constante augmentation. En 2019, la Commune comptait 1 362 habitants. A titre de comparaison, la Commune comptait 1 275 habitants en 2013 et 1 163 en 2008. Elle compte une augmentation des jeunes ménages et un vieillissement de la population. Ce dynamisme démographique est assuré par un solde migratoire et naturel positif.

Cette attractivité est renforcée par la présence de commerces. La commune de Saint-Christophe, soucieuse de maintenir l'attractivité communale a développé une centralité commerciale à proximité du centre-bourg. Cette centralité regroupe une épicerie, un boucher et un restaurant. La commune offre également des services aux jeunes ménages et notamment une école primaire accueillant aujourd'hui 147 élèves.

Cependant, le centre-bourg de la commune connaît une déprise. La place principale du village a connu une fuite des commerces de centre-bourg laissant notamment des cellules commerciales vides. Pour contrer ce phénomène et renforcer l'attractivité de la commune, cette dernière mise sur le développement d'une offre de services qu'elle souhaite aujourd'hui étendre afin de reconstituer une véritable centralité.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante pour laquelle les communes de la troisième couronne profitent majoritairement de cette expansion démographique.

Face à cette forte attractivité, le marché rochelais est particulièrement tendu en matière d'offre de logement. Ainsi, l'agglomération mène depuis longtemps une politique de l'Habitat ambitieuse et volontariste, exprimée en particulier à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2008.

L'objectif était principalement d'encadrer la politique de l'habitat pour produire davantage de logements, notamment sociaux. Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020, le PLH s'est fixé comme objectif la production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Plus de 3 000 logements sociaux ont été financés en 8 ans sur le territoire.

Afin d'apporter de nouvelles réponses aux problématiques de logement sur son territoire, le PLH est révisé pour 2016-2021 par l'agglomération pour permettre de diversifier davantage l'offre de logements tout en l'adaptant toujours aux besoins des populations, favorisant la répartition équilibrée du logement social sur le territoire et des constructions plus économes en énergies.

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 habilitée 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. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées 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.

Les centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1 Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre Commune de Saint-Christophe, la CDA de la Rochelle et l'EPFNA.

Elle détermine :

- **les objectifs partagés** par la Commune de Saint-Christophe, la CDA de la Rochelle, et l'EPFNA ;
- **les engagements et obligations** que prennent la Commune de Saint-Christophe, la CDA de la Rochelle et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière de l'EPFNA** pour la réalisation de projets ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** des biens acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA** et la Commune de Saint-Christophe, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2 Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

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.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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 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). 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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune de Saint-Christophe souhaite mener une politique foncière de redynamisation du centre ancien. La Commune de Saint-Christophe, La CDA de la Rochelle et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de réalisation au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

A proximité directe de la Mairie et de l'école, le secteur de projet correspond aux fonciers ci-dessous :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AC 28	00ha 04a 99ca	Sol	Petite rue du bourg	UV1	Libre
AC 29	00ha 11a 58ca	Bâti	Route de Marans	UV1	Maison d'habitation et local professionnel
AC 30	00ha 15a 68ca	Sol	Petite rue du bourg	UV1	Libre
AC 31	00ha 07a 47ca	Sol	Route de Marans	UV1	Libre

Le périmètre d'intention s'étend sur 3 966 m². Il se compose de deux ensembles. Un premier avec deux maisons d'habitation en front de rue avec des cellules commerciales vides en rez-de-chaussée-. Un second avec un vaste terrain nu. Une voie communale dessert l'espace non-bâti de manière autonome.



2.2 Définition du projet

La Commune souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA, réaliser la maîtrise foncière de cet îlot stratégique pour la densification de dents creuses.

Ce foncier a été identifié comme pouvant accueillir de nouvelles activités de service dans le bâti existant et développer une opération de logements en comblement d'une dent creuse à l'arrière de cet ensemble. Ainsi, la commune souhaite restructurer ce bien afin de permettre de recréer une centralité tournée essentiellement vers le service.

La Commune souhaite également valoriser le foncier disponible en centre-bourg et le dédier à la création d'une opération de logements. Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre.

2.3 Démarches 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 : amiable, préemption ou expropriation.

2.4 Modalités de sortie envisagées

A ce stade, il est prévu que l'EPFNA cède le foncier à un porteur de projet, ou à la Commune.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Avec l'accord de la Commune, l'EPFNA pourra solliciter des prestataires pour la réalisation d'études et diagnostics nécessaires à la connaissance du foncier et à sa capacité d'occupation. La Commune est engagée à définir le projet envisagé sur le périmètre de la convention et y travaille activement.

3.2 Modalités de réalisation des études

Lorsque l'EPFNA réalisera des études, il en assurera la maîtrise d'ouvrage et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et les résultats des études, en étroite concertation avec la Commune. Chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune 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 ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de paiement des études

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

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

Une fois acquis, le bien est sécurisé par l'EPFNA avant toute mise à disposition à la Commune durant le portage. Il sera mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD).

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé 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.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (750 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

5.2 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

L'EPFNA procédera aux négociations et à des acquisitions foncières à l'intérieur dans le cadre de cette présente convention et de son périmètre. Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de la Commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

a) Absence d'acquisitions

Si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune 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.

b) Acquisitions réalisées sans cessions

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, la Commune, 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.

c) Acquisitions réalisées avec cessions

Si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune 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 Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

d) Abandon de projet

Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune 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 Commune, 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 collectivité 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 6 – ENGAGEMENTS MUTUELS

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous

5.1 Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à réaliser les interventions foncières nécessaires à la maîtrise foncière de l'ilot identifié dans la présente convention. Ces acquisitions seront réalisées sur la base des études urbaines et capacitaires réalisées et de diagnostics préalables permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour La Collectivité, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

5.2 Engagements de la Commune

La Commune s'engage à :

- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant ;
- lancer et mener toutes les études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés ;
- mener toutes les démarches de concertation au stade de la définition du programme et de la composition urbaine préalablement au lancement de l'AAP et le dépôt des autorisations d'urbanisme – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés;

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est **de 3 ans à compter de la première acquisition sur le périmètre désigné ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.**

Toutefois, en l'absence d'acquisitions, la convention sera immédiatement échue au plus tard 1 an après sa signature.

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune 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 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent 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.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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 la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8 – PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le

Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traitées au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1 Résiliation mutuelle

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

10.2 Résiliation de Droit

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable ;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la collectivité partenaire de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La collectivité partenaire dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître ses observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

10.3 Conséquences de la résiliation

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

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 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 4 exemplaires originaux

La Commune de SAINT-CHRISTOPHE

Représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Représentée par son Président,

Philippe CHABRIER

Jean-François FOUNTAINE

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur ++++, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 051

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-16-010 d'action foncière pour le développement de l'offre en densification et en renouvellement urbain entre la commune de Fouras 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 de 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 l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-16-010 d'action foncière pour le développement de l'offre en densification et en renouvellement urbain entre la commune de Fouras et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUL. 2023

Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUL. 2023

Approbation Pour le Préfet,
Bordeaux, le Le Secrétaire général pour les affaires régionales
07 JUL. 2023

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | 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

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-16-010 d'action foncière pour le développement de l'offre en densification et en renouvellement urbain entre la commune de Fouras et l'EPFNA

Objet : Opérations de logements en densification et en renouvellement urbain en commune carencée au titre de la loi SRU

Contexte : Située dans le département de Charente-Maritime, Fouras est une commune qui comptait 4050 habitants au dernier recensement de 2012. Carencée au titre de la loi SRU, l'EPFNA l'accompagne dans le cadre de la convention pour favoriser la construction de logements, avec une proportion significative de logements sociaux, en densification et en renouvellement urbain.

Projet : Cet avenant n°2 la convention opérationnelle a pour but de prolonger celle-ci pour un an afin de permettre la cession effective de deux fonciers à des opérateurs immobiliers. Ces derniers ont été contraints dans leur calendrier opérationnel pour des raisons administratives.

Durée : échéance au 30 septembre 2023 prolongée jusqu'au 31/12/2024

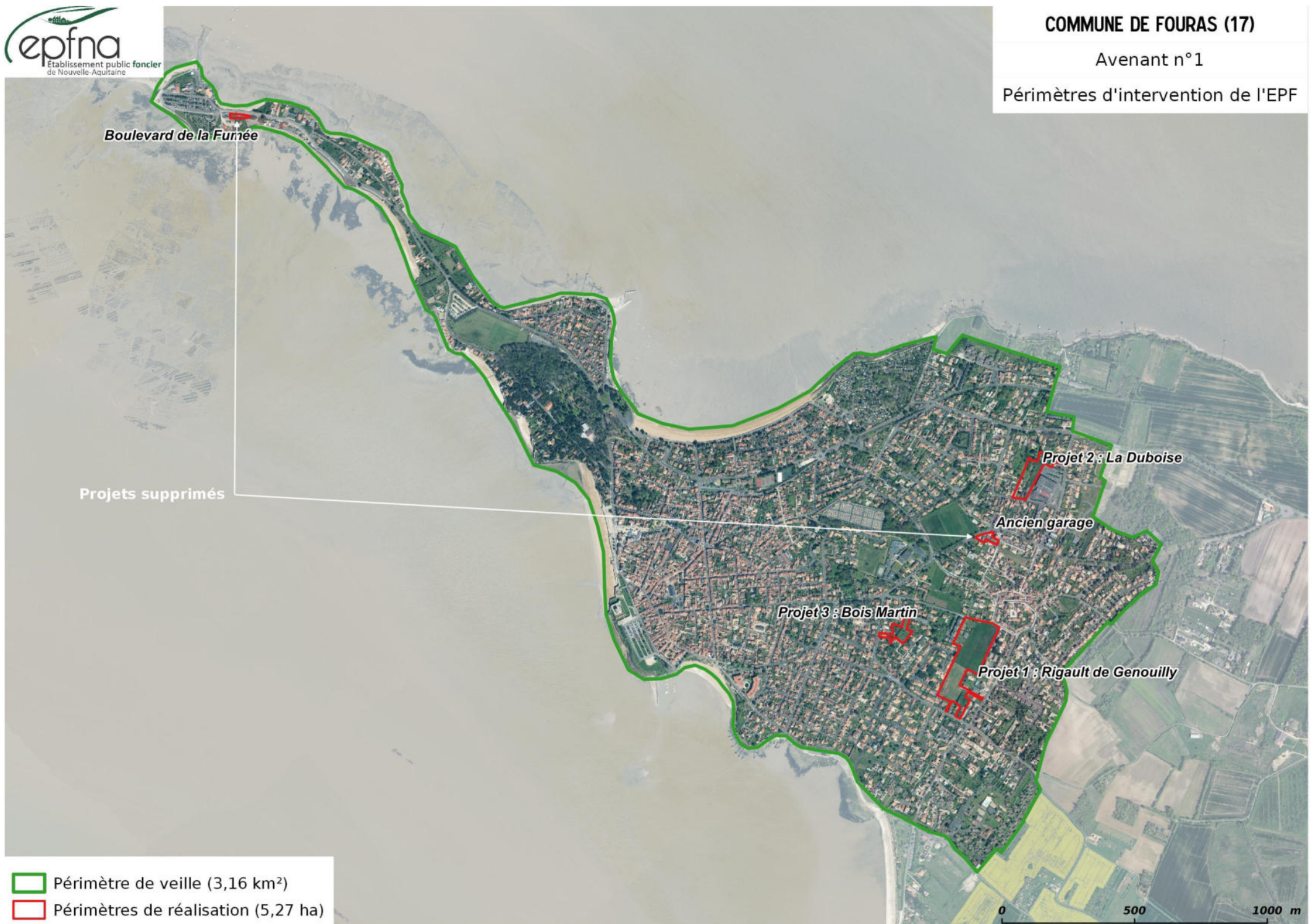
Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 800 019 € / 1 839 089 €	784 355 €	7 616 576 €

Périmètre : Périmètre d'études sur la zone agglomérée et périmètres de veille sur des dents creuses identifiées dans le cadre de l'étude de gisements fonciers





**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CP 17-16-010
D'ACTION FONCIÈRE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN
DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN**

ENTRE

LA COMMUNE DE FOURAS (17)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Fouras, dont le siège est situé – Place Lenoir, 17450 FOURAS – représentée par son maire, **Monsieur Daniel COIRIER**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

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-2019-.....en date du

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Fouras et l'EPFNA ont signé le 29 avril 2016, pour une durée de 3 ans et un engagement financier maximal de 2 000 000 €, une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain (annexe n°1). Cette convention prévoyait un périmètre d'études sur la zone agglomérée de la commune de Fouras. Elle définissait également plusieurs périmètres de veille à l'échelle de la commune correspondant à de vastes dents creuses, de grandes propriétés présentant un enjeu de renouvellement urbain et un ancien garage automobile en déshérence. Enfin, la convention identifiait en périmètre de réalisation, le site d'un ancien restaurant localisé sur la pointe de la fumée, abandonné depuis de nombreuses années, où il était envisagé initialement de démolir les bâtiments en poursuivant la mise en valeur environnementale et paysagère du secteur.

Un premier avenant à la convention opérationnelle N°CP 17-16-010 signé le 24 Juin 2021 avait inscrit un périmètre de veille foncière en lieu et place du périmètre d'études existant à l'échelle de la zone agglomérée. Par ailleurs, deux périmètres de réalisation (concernant l'ancien restaurant de la pointe de la fumée et l'ancien garage situé rue du stade) avaient été supprimés tandis que trois périmètres de réalisation avaient été inscrits à l'échelle de la convention liée à trois opérations immobilières :

- Opération La Duboise
- Opération Rigault de Genouilly
- Opération Bois Martin

Ce premier avenant avait par ailleurs permis de prolonger la durée de portage de la convention qui arrivait alors à échéance.

Aujourd'hui, sur les opérations nommées « La Duboise » et « Rigault de Genouilly », des promesses de vente ont été signées avec des opérateurs immobiliers pour des projets de logements intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux. Seulement, la signature des deux actes de vente authentiques liés à ces deux opérations ne pourra être réalisée avant le terme de la présente convention pour des raisons administratives. La dernière opération nommée « Bois Martin » aura elle vocation à être rétrocédée à la commune de Fouras.

Aussi, afin de permettre la clôture de la présente convention opérationnelle par les trois rétrocessions ci-dessus identifiées, il convient de la prolonger d'une année supplémentaire soit jusqu'au 30 Juin 2024.

Par ailleurs, le présent avenant a pour objet de modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;

- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

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 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.

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.

ARTICLE 4 – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

Article 4.1 – Durée de la convention

La fin de la convention est fixée au 30 juin 2024. Au terme de la durée de portage, en l'absence d'opérateur désigné, la collectivité est tenue 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.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux.

La commune de Fouras
représentée par son maire,

L'établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et Financier, Monsieur n° 2023/..... en date du

Annexe n°1 : convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain n°CP 17-16-010 signée le 29 avril 2016

Annexe n°2 : règlement d'intervention

Annexe n°3 : Avenant n°1

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 052

Convention de réalisation n°17-23-050 en faveur de la production de logements locatifs sociaux sur le secteur des Coccinelles entre la ville de Saujon 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 de 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°17-23-050 en faveur de la production de logements locatifs sociaux sur le secteur des Coccinelles entre la ville de Saujon et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000€ 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.

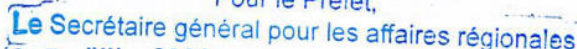
La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Pour le Préfet,

Approbation  Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | 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°17-23-050 en faveur de la production de logements locatifs sociaux sur le secteur des Coccinelles entre la ville de Saujon et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements en dent creuse en centre-ville

Contexte : Commune carencée au titre de la Loi SRU depuis 2017, Saujon mène actuellement une révision de son PLU communal au travers de laquelle les dernières dents creuses du territoire communal feront l'objet d'OAP favorisant la production de logements locatifs sociaux.

L'EPFNA est ainsi sollicité pour accompagner la commune sur le secteur des Coccinelles en vue de la maîtrise foncière de l'emprise composant cette future OAP.

Projet : Sur un secteur d'environ 3 500m² composé de fonds de jardins, l'objectif est de densifier un cœur d'ilot dans le centre de Saujon avec la réalisation d'une opération de 6 logements locatifs sociaux et d'une voie connectant l'impasse des Coccinelles et le Cours Victor-Hugo.

Durée : 3 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 790 167 € / 3 622 450 €	1 315 936 €	6 007 642 €

Périmètre : Périmètre de réalisation d'une superficie d'environ 3500 m²



 Périmètre de réalisation (3898 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027

CONVENTION DE REALISATION N° 17-23-050

**POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS
SUR LE SECTEUR DES COCCINELLES**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAUJON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAUJON**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 1 place Gaston Ballande, 17 600 SAUJON, représentée par **Monsieur Pascal FERCHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

Ci-après dénommé « **la collectivité** » ou « **la commune** » 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 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023-XXX du XXX.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saujon

Située idéalement entre Saintes et Royan, Saujon est la deuxième ville de la CARA en termes de population avec 7 317 habitants en 2019. Véritable porte d'entrée de l'agglomération royannaise, la ville connaît une attractivité grandissante qui a conduit à un doublement de sa population en 60 ans.

Bien que confrontée à des contraintes naturelles fortes, par la présence de la Seudre et de nombreux cours d'eau ainsi que par la Loi Littoral, la commune a connu un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

La commune de Saujon développe actuellement une stratégie foncière visant à maîtriser son urbanisation au travers, notamment, la révision du PLU communal auquel seront prochainement ajoutées des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières visent les secteurs stratégiques sur lesquels seront définis des principes et objectifs d'urbanisme pour organiser les différentes opérations entre elles et pour mettre en valeur l'environnement, au sens large - notamment les paysages, les entrées de ville, le patrimoine, les continuités écologiques, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Parmi ces secteurs, le secteur situé dit des « Coccinelles » est localisé dans le centre de Saujon, au cœur d'un îlot situé entre le centre-ville et le port de Ribérou. Il prend place au bout de l'Impasse des Coccinelles, dont l'extrémité est privée. Le site est constitué de fonds de jardins et d'un jardin potager et couvre environ 3500 m².

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	7 180	83 661	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+0.2		
Taux de Logements locatifs sociaux	3.1%		
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	+41 logements		
Taux de vacance du parc de logements	7,2%	4.7 %	7.1 %
Nombre de personnes par ménages	1,89	1.91	2.04

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. 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.

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de SAUJON et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la commune et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la commune

- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et 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	Réserves foncières pour compte de tiers
	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 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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).

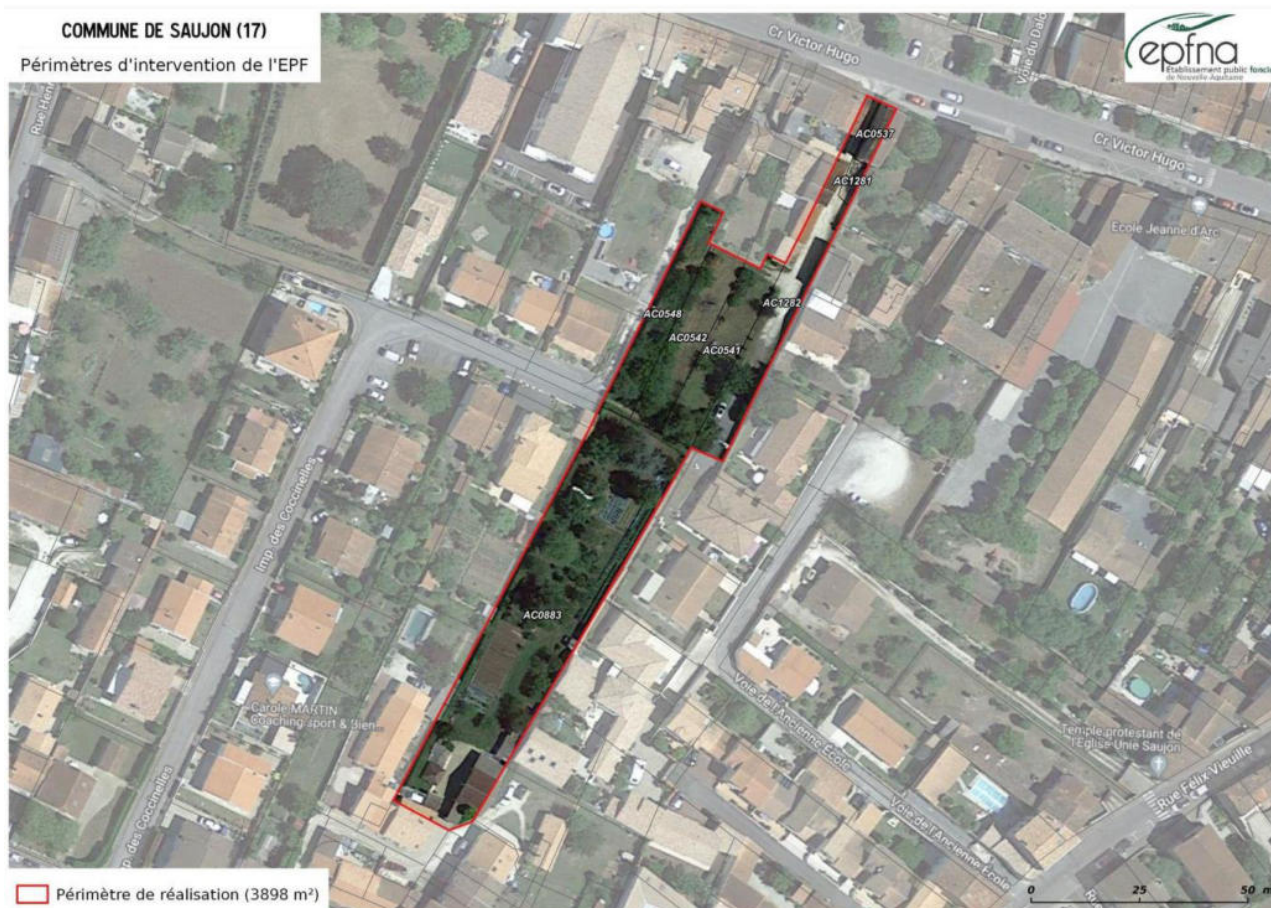
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, 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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
AC 883 p	2 110 m ²	Terrain nu	Les Pierrières		Sans objet	Libre
AC 541	374 m ²	Terrain nu	Les Pierrières		Sans objet	Libre
AC 542	373 m ²	Terrain nu	Les Pierrières		Sans objet	Libre
AC 548	355 m ²	Terrain nu	4 rue d'Aunis		Sans objet	Libre
AC 1282	578 m ²	Terrain nu	Cours Victor-Hugo		Sans objet	Libre
AC 537	61 m ²	Immeuble d'habitation	35 Cours Victor-Hugo		Sans objet	Libre
AC 1281	30 m ²²	Terrain nu	Cours Victor-Hugo		Sans objet	Libre



2.2 Définition du projet

Le projet défini par la Personne Publique Contractante est le suivant :

Sur un secteur d'environ 3 500m² composé de fonds de jardins, l'objectif est de densifier un cœur d'îlot dans le centre de Saujon avec la réalisation d'une opération de 6 logements locatifs sociaux et d'une voie connectant l'impasse des Coccinelles et le Cours Victor-Hugo.

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.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets.

Par délibération en date du / / , le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption est délégué à l'EPF, par arrêté Préfectoral.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de

l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, 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** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
x	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
x	Etude de programmation
x	Étude géotechnique
x	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
x	Constitution DUP et enquête parcellaire
x	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

3.2 Modalités de réalisation des études

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

A ce titre, la commune 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'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités 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, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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.

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé 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, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXE (500 000 € HT)**.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.2 Accord préalable de la commune

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

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- 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 tel que prévu à l'article 4.2.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

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

Il est rappelé à la commune 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 » mentionnés à l'article 6.1.
- 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 la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune 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 commune 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, la commune 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 commune, 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 (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la commune 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 commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la commune, la cession à la commune 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 commune, 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2026**.

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

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la commune remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et des frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la commune 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 jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, 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 la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité 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 Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Réfèrent Technique Commune : Pénélope LACOUX, DGS
- Réfèrent politique Commune : Pascal FERCHAUD, Maire
- Chargé d'Opérations : Alexandre SOULAT
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : 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.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La commune et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent 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.

La commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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 la commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saujon
représentée par son maire,

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Pascal FERCHAUD

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2023/XXX en date du XXX.

Annexes :

- Détails du périmètre d'intervention
- Règlement d'intervention



COMMUNE DE SAUJON (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet n°1 : Rue d'Aunis

4491 m²
Périmètre de réalisation



COMMUNE DE SAUJON (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet n°2 : Route de Royan


 Périmètre de réalisation **2988 m²**



COMMUNE DE SAUJON (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet n°3 : Rue de la Baratte

□ Périmètre de réalisation **641 m²**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023-053**

Convention de réalisation n°17-23-051 pour la production de logements sur le secteur des Glycines entre la ville de Saujon 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 de 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°17-23-051 pour la production de logements sur le secteur des Glycines entre la ville de Saujon et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € 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 JUL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Pour le Préfet,

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-23-051 pour la production de logements sur le secteur des Glycines entre la ville de Saujon et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de logements en dent creuse

Contexte : Commune carencée au titre de la Loi SRU depuis 2017, Saujon mène actuellement une révision de son PLU communal au travers de laquelle les dernières dents creuses du territoire communal feront l'objet d'OAP favorisant la production de logements locatifs sociaux.

L'EPFNA est ainsi sollicité pour accompagner la commune sur le secteur des Glycines en vue de la maîtrise foncière de l'emprise composant cette future OAP.

Projet : Sur un secteur d'environ un hectare composé de fonds de jardins et du centre technique départemental, l'objectif est la réalisation d'une opération d'une quarantaine de logements dont 60% de logements locatifs sociaux.

Durée : 5 ans

Montant : 700 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 790 167 € / 3 622 450 €	1 315 936 €	6 007 642 €

Périmètre : Périmètre de réalisation d'une superficie d'environ 1 hectare situé en périphérie de la ville, au sud du centre-ville



 Périmètre de réalisation (1,30 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027

CONVENTION DE REALISATION N° 17-23-051

POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS
SUR LE SECTEUR DES GLYCINES

ENTRE

LA COMMUNE DE SAUJON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAUJON**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 1 place Gaston Ballande, 17 600 SAUJON, représentée par **Monsieur Pascal FERCHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

Ci-après dénommé « **la collectivité** » ou « **la commune** » 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 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023-XXX du XXX.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saujon

Située idéalement entre Saintes et Royan, Saujon est la deuxième ville de la CARA en termes de population avec 7 317 habitants en 2019. Véritable porte d'entrée de l'agglomération royannaise, la ville connaît une attractivité grandissante qui a conduit à un doublement de sa population en 60 ans.

Bien que confrontée à des contraintes naturelles fortes, par la présence de la Seudre et de nombreux cours d'eau ainsi que par la Loi Littoral, la commune a connu un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

La commune de Saujon développe actuellement une stratégie foncière visant à maîtriser son urbanisation au travers, notamment, la révision du PLU communal auquel seront prochainement ajoutées des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières visent les secteurs stratégiques sur lesquels seront définis des principes et objectifs d'urbanisme pour organiser les différentes opérations entre elles et pour mettre en valeur l'environnement, au sens large - notamment les paysages, les entrées de ville, le patrimoine, les continuités écologiques -, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Parmi ces secteurs, le secteur situé dit des « Glycines » est localisé en périphérie de Saujon, au Sud du centre-ville. Il prend place le long de la voie ferrée, à proximité immédiate de la gare. Il est constitué d'un secteur conçu en renouvellement urbain, couvrant 4287 m² et aujourd'hui occupé par les services techniques départementaux, et d'un second secteur, représentant 5772 m² et actuellement couvert par des jardins. Le site dans son ensemble est bordé au Sud-Ouest par la voie ferrée, et sur les autres faces par de l'habitat à dominante pavillonnaire, de différentes époques.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	7 180	83 661	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+0.2		
Taux de Logements locatifs sociaux	3.1%		
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	+41 logements		
Taux de vacance du parc de logements	7,2%	4.7 %	7.1 %
Nombre de personnes par ménages	1,89	1.91	2.04

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. 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 SRADET 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.

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de SAUJON et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la commune et l'EPFNA ;

- les engagements et obligations que prennent la commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la commune
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et 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	Réserves foncières pour compte de tiers
	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 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
AS 156 p	2 392 m ²	Terrain nu	10 rue des Glycines		Sans objet	Libre
AS 157 p	1 961 m ²	Terrain nu	8 rue des Glycines		Sans objet	Libre
AC 158 p	1 976 m ²	Terrain nu	6 rue des Glycines		Sans objet	Libre
AS 160	4 247 m ²	Bâti	2 rue Yves du Manoir		Sans objet	Libre
AS 161	107 m ²	Bâti	2 rue Yves du Manoir		Sans objet	CD 17
AS 199	55 m ²	Terrain nu	4 rue des Glycines		Sans objet	CD 17
AS 200	2 014 m ²	Terrain nu	4 rue des Glycines		Sans objet	Libre
AS 202	184 m ²	Terrain nu	4 rue des Glycines		Sans objet	Libre



2.2 Définition du projet

Le projet défini par la Personne Publique Contractante est le suivant :

Sur un secteur d'environ 1Ha composé de fonds de jardins et d'une emprise occupée actuellement par les services techniques départementaux, l'objectif est de tirer parti d'une situation avantageuse, proche de la gare en assurant la transition entre la densité souhaitée (une cinquantaine de logements) et le tissu pavillonnaire alentour et en limitant les nuisances de la voie ferrée. Le bâtiment du début du XX^{ème} siècle situé à l'entrée du site a vocation à être conservé.

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.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets.

Par délibération en date du / / , le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption est délégué à l'EPF, par arrêté Préfectoral.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, 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** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
x	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
x	Etude de programmation
x	Étude géotechnique
x	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
x	Constitution DUP et enquête parcellaire
x	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

3.2 Modalités de réalisation des études

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

A ce titre, la commune 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'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités 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, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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.

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé 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, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXE (700 000 € HT)**.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.2 Accord préalable de la commune

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

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- 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 tel que prévu à l'article 4.2.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

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

Il est rappelé à la commune 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 » mentionnés à l'article 6.1.
- 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 la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune 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 commune 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, la commune 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 commune, 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 (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la commune 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 commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la commune, la cession à la commune 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 commune, 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2026**.

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

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la commune remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et des frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la commune 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 jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, 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 la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité 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 Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Référent Technique Commune : Pénélope LACOUX, DGS
- Référent politique Commune : Pascal FERCHAUD, Maire
- Chargé d'Opérations : Alexandre SOULAT
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : 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.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La commune et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent 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.

La commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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 la commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saujon
représentée par son maire,

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Pascal FERCHAUD

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2023/XXX en date du XXX.

Annexes :

- Détails du périmètre d'intervention
- Règlement d'intervention



COMMUNE DE SAUJON (17)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet n°1 : Rue d'Aunis

4491 m²
Périmètre de réalisation



COMMUNE DE SAUJON (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet n°2 : Route de Royan


 Périmètre de réalisation **2988 m²**



COMMUNE DE SAUJON (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet n°3 : Rue de la Baratte

□ Périmètre de réalisation **641 m²**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023- 054**

Convention de veille n°17-23-045 entre la commune de Marans la Communauté de Communes Aunis Atlantique 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 de 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 veille n°17-23-045 entre la commune de Marans la Communauté de Communes Aunis Atlantique et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € 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 JUIL. 2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Pour le Préfet,

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU ADEBALE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°17-23-045 entre la commune de Marans la Communauté de Communes Aunis Atlantique et l'EPFNA

Objet : Intervention foncière en centre-bourg

Contexte : La commune de Marans est intégrée à la CdC Aunis Atlantique. Petite Ville de Demain, elle constitue une polarité identifiée au niveau du SCOT.

Projet : La commune souhaite créer du logement pour permettre l'accueil de nouveaux habitants. Elle a sollicité l'EPFNA pour l'accompagner sur quatre secteurs stratégiques, soit pour apporter une expertise juridique sur certains fonciers complexes (Park and Suites), soit pour être en veille sur des secteurs en mutation (le port et secteur gare), soit pour participer à établir la faisabilité technique et économique de projets de création de logements (secteur Entrée Sud). Il est donc proposé de mettre en place une convention de veille multi-sites.

Chaque acquisition fera ensuite l'objet d'une convention de réalisation spécifique précisant le projet, le planning, les modalités de réalisation.

Durée : 3 ans

Montant : 1 500 000 €

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 230 561 € / 2 087 977 €	758 101 €	4 745 792 €

Périmètre : 4 secteurs en centre-bourg

COMMUNE DE MARANS (17)
Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres de veille (9,57 ha)



CONVENTION DE VEILLE N°17-23-045

« Veille multisites - Centre-bourg »

ENTRE

LA COMMUNE DE MARANS

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Marans**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 6 Pl. Ernest Cognacq à Marans (17230), représentée par **Monsieur Jean-Marie BODIN**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

La **communauté de communes de Aunis Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 200 rue de la Juillerie à FERRIERES (17170) – représentée par **Monsieur Jean-Pierre Servant**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté de communes** » ;

d'autre 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°..... du

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

PRÉAMBULE

La commune de Marans

La commune de Marans est localisée au nord du département de la Charente-Maritime. Elle est intégrée à la communauté de communes Aunis Atlantique.

La commune de Marans est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Petites Villes de Demain.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	4 505	30 683	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements 2013-2019)	-0,5%	+1,3%	+3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	6,14 %	2,00 %	6,7 %
Rythme de construction annuel (logement)	23	528	4 814
Taux de vacance du parc de logements	12,8%	7,7%	7,1 %
Nombre de personnes par ménages	2,15	2,45	2,04

La communauté de communes Aunis Atlantique,

La communauté de communes Aunis Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 1^{er} janvier 2014, regroupant aujourd'hui 20 communes, et 30 683 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi-H	Approuvé le 19 mai 2021	
SCOT	SCOT du Pays d'Aunis approuvé le 20/12/2012	SCOT La Rochelle-Aunis en cours d'élaboration

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 août 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.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Marans, la communauté de communes Aunis Atlantique et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la Commune / l'Intercommunalité et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la Commune / l'Intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune/ l'Intercommunalité , et notamment les conditions financières de réalisation des études.

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

X	l'habitat
X	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

La présente convention s'inscrit dans l'axe « Habitat » et « 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). 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.

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille est identifié comme « veille multisites – centre-bourg » et défini par les sous-secteurs et éléments suivants :

2.1.1. Secteur « entrée Sud »

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle (en m2)	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités	Occupation
AE 53	788	Bâti	rue d'Aligre	Zone U	Périmètre monuments historiques (église Saint-Etienne de Marans)	Occupé par les propriétaires
AE 54	33	Non bâti				Occupé par les propriétaires
AE 55	2335	Bâti				Occupé
AH 78	2285	Non bâti				Ancien EHPAD
AH 79	323	Bâti				Ancien EHPAD
AH 84	11 551	Bâti				Ancien EHPAD
AH 307	960	Bâti				Occupé par les propriétaires
AH 308	679	Bâti				Occupé par les propriétaires
AH 314	2090	Bâti				Occupé par les propriétaires
AH 315	397	Bâti				Occupé par les propriétaires
AH 322	259	Non bâti				Occupé
AH 323	386	Bâti				Occupé
AH 392	32	Non bâti				Occupé
AH 394	424	Non bâti				Occupé
AH 468	14	Non bâti				Crédit Mutuel
AH 469	1	Non bâti				Ancienne menuiserie
AH 471	5333	Bâti				Ancienne menuiserie
AH 472	472	Non bâti				Crédit Mutuel
AH 473	837	Non bâti				Crédit Mutuel
AH 474	1051	Non bâti				Ancienne menuiserie
AH 479	85	Bâti				Local occupé
AH 480	88	Bâti				Local occupé
AH 481	67	Bâti				Local occupé
AH 482	485	Non bâti	Voirie privée			

2.1.2. Secteur « Park and Suites »

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle (en m2)</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
AB 3	73	Non bâti	Allée Robert Delteil	UT	PPRI	Résidence avec logements occupés et inoccupés
AB 9	112	Non bâti				
AB 170	2175	Bâti				
AB 171	2456	Bâti				
AB 172	9298	Bâti				
AB 173	8982	Non bâti				

2.1.3. Secteur « Le Port »

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle (en m2)</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
AA 188	232	Bâti	Place du Port	U		Occupé
AA 189	185	Bâti				
AA 191	78	Bâti				

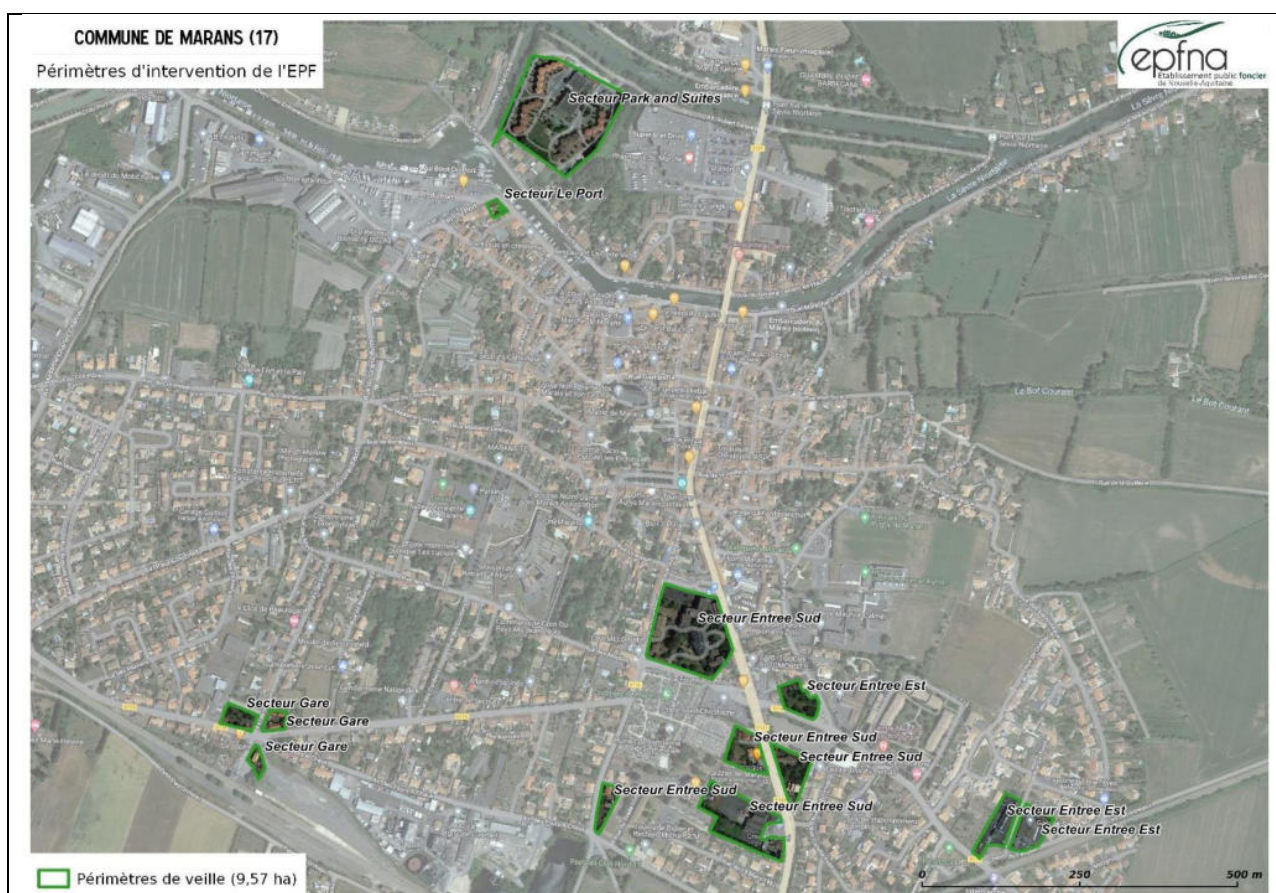
2.1.4. Secteur « Gare »

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle (en m2)</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
AH 184	1 002	Bâti	Avenue de la gare	U		Occupé par le propriétaire
AI 14	927	Bâti				Occupé par le propriétaire
AI 15	643	Non bâti				Occupé par le propriétaire
AK 12	807	Bâti				Occupé par le propriétaire

2.1.5. Secteur « Entrée Est »

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle (en m2)	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AD 205	3 000	Bâti	Avenue du Général de Gaulle	U		Loué
AD 206	986	Bâti				Occupé par le propriétaire
AD 322	2 417	Bâti				
AD 327	2 226	Bâti				Occupé par le propriétaire

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.



2.2. Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active, en appui de la réflexion engagée par la Commune pour la définition de son projet.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Commune, le ou les biens identifiés durant la phase d'études mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 07/07/2021, le Conseil Communautaire de la CdC Aunis Atlantique a délégué à la commune de Marans l'exercice du droit de préemption urbain selon son champ de compétences.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) notifiées à la Collectivité, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par délibération du Conseil Municipal au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article 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. LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, la Collectivité a sollicité l'EPFNA afin de réaliser ou de faire réaliser :

Etude capacitaire (plan de composition, bilan financier)	Etude environnementale et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation urbaine	Étude géotechnique
Etude de programmation commerciale	Etude de faisabilité
Constitution dossier de DUP et enquête parcellaire	Etude de réhabilitation et économiste de la construction
Etude historique et documentaire	Expertise immobilière
Autre : à préciser	

CONTEXTE ET ENJEUX :

La commune de Marans est un pôle structurant et une commune Petite Ville de Demain au niveau de la CdC Aunis Atlantique. Elle a sollicité l'EPFNA pour l'accompagner sur plusieurs secteurs, soit pour apporter une expertise juridique sur des fonciers complexes (secteur Park and Suites), soit pour être en veille sur des secteurs en mutation (secteur Port et secteur Gare), soit pour participer à établir la faisabilité technique et économique de projets de création de logements en vue de leur réalisation (secteur Entrée Sud).

Le principal objectif est de lutter contre les friches urbaines et le bâti vacant et dégradé. En effet, plusieurs secteurs à enjeux pour la ville présentent des friches et de l'habitat dégradé dénaturant l'image de la ville et

limitant son renouvellement. Sur le secteur de la Gare et de la friche Protimer plusieurs parcelles impactent les projets d'aménagement.

Sur le secteur sud de la ville plusieurs friches sont à aménager afin de permettre la densification de la ville et l'installation de projets de type habitat inclusif.

Le secteur de Park and Suites présente des problématiques de gestion, sécurité publique et habitat dégradé nécessitant l'intervention de la commune. Il est envisagé de désenclaver le quartier afin de rétrocéder une partie dans le domaine public.

Le territoire de Marans a vocation à drainer de plus en plus de nouveaux habitants, en s'affirmant en tant que centralité au niveau intercommunal.

Les orientations sur les futurs programmes de logements sont les suivantes :

- La densité : il est envisagé 45 logements/ha pour les opérations à venir
- Logements sociaux : Un objectif de 15% de logement locatif social minimum avec 45% PLS, 39% PLUS, 16% PLAI

La commune, en lien avec la CdC, affinera les orientations urbaines et programmatiques à donner, en particulier sur le secteur « Entrée Sud ».

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille.

Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre le lancement de la phase opérationnelle.

3.2. Modalités de réalisation des études par l'EPFNA

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études 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 la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune 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.

3.3. 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, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Commune 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.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 1 500 000 €. L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble des dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis d'éventuelles dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition qu'après délibération préalable de la personne publique garante, sauf dans le cas d'une décision de préemption prise en application d'une délégation du droit de préemption au cas par cas par la collectivité.

La délibération préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé 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.

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

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.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, 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.

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. 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 le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA ;
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti ;
- **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 L 2312-1 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.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de sa signature.

Si un bien concerné par la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors de la première instance de l'EPFNA qui suivra la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échuë 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la personne publique garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée dans le cadre de la présente convention, la personne publique garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement par la personne publique garante 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 (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...) après cette date.

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant a minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront 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 la Collectivité souhaitera associer.

Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a 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 Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Référent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service :
- Référent politique Commune : maire ou adjoint :
- Référent Technique Intercommunalité : DGS/DGA ou responsable de service :
- Référent politique Intercommunalité : président ou vice-président :
- Directeur opérationnel de l'EPFNA :
- Chef de projet de l'EPFNA :

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- L'évolution de la présente convention en conventions de réalisation dédiées à chacun des projets validés par la personne publique garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors de l'instance de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier). Si cette convention de réalisation n'est pas signée dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition du bien, la personne publique garante sera tenue de racheter à l'EPFNA l'ensembles des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de cette opération.

Les parties peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des orientations issues des différentes études.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent 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.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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 la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10.COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune et l'Intercommunalité de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune et l'Intercommunalité disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

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

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

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 3 exemplaires originaux

La commune de Marans représentée par son maire,	La Communauté de Communes Aunis Atlantique représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Jean-Marie BODIN	Jean-Pierre SERVANT	Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Formulaires - accord préalable

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023- 055**

Convention cadre Petites Villes de Demain valant ORT pour la Communauté de communes d'Aunis Atlantique et les communes de Marans et Courçon d'Aunis

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 de 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 cadre Petites Villes de Demain valant ORT pour la Communauté de communes d'Aunis Atlantique et les communes de Marans et Courçon d'Aunis, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée.

La présidente du conseil d'administration, le **05 JUIL. 2023**
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **06 JUIL. 2023**
Réceptionné à la préfecture de région le **06 JUIL. 2023**
Pour le Préfet,

Approbation **Le Secrétaire général pour les affaires régionales**
Bordeaux, le **07 JUIL. 2023**



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention cadre Petites Villes de Demain valant ORT pour la Communauté de communes d'Aunis Atlantique et les communes de Marans et Courçon d'Aunis

Objet : Convention cadre Petites Villes de Demain valant ORT

Contexte : Marans et Courçon d'Aunis sont deux communes lauréates de Petites Villes de Demain

Projet : la Communauté de communes d'Aunis Atlantique et les communes de Marans et Courçon d'Aunis ont sollicité l'EPFNA afin que son action foncière concoure aux objectifs liés à la démarches PVD-ORT. L'EPFNA s'engage à étudier la possibilité d'accompagner, dans le cadre de conventions opérationnelles, la maîtrise foncière des actions inscrites dans le plan d'actions. La présente convention fixe les orientations stratégiques suivantes pour Marans :

- 1/ L'habitat visant à renforcer la fonction résidentielle en agissant principalement dans le cadre de la rénovation urbaine avec l'OPAH -RU et le renforcement de la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante.
- 2/ L'économie visant à rendre plus attractifs les pôles économiques existants et renforcer le caractère structurant de la commune.
- 3/ Le cadre de vie favorisant l'appropriation et l'amélioration des espaces urbains
- 4/ Le patrimoine, témoins d'un récit commun à valoriser afin de renforcer l'identité communale
- 5/ La mobilité permettant d'agir sur la sécurité, l'accessibilité, l'apaisement des vitesses afin de contribuer à un meilleur cadre de vie.

La présente convention fixe les orientations stratégiques suivantes pour Courçon d'Aunis :

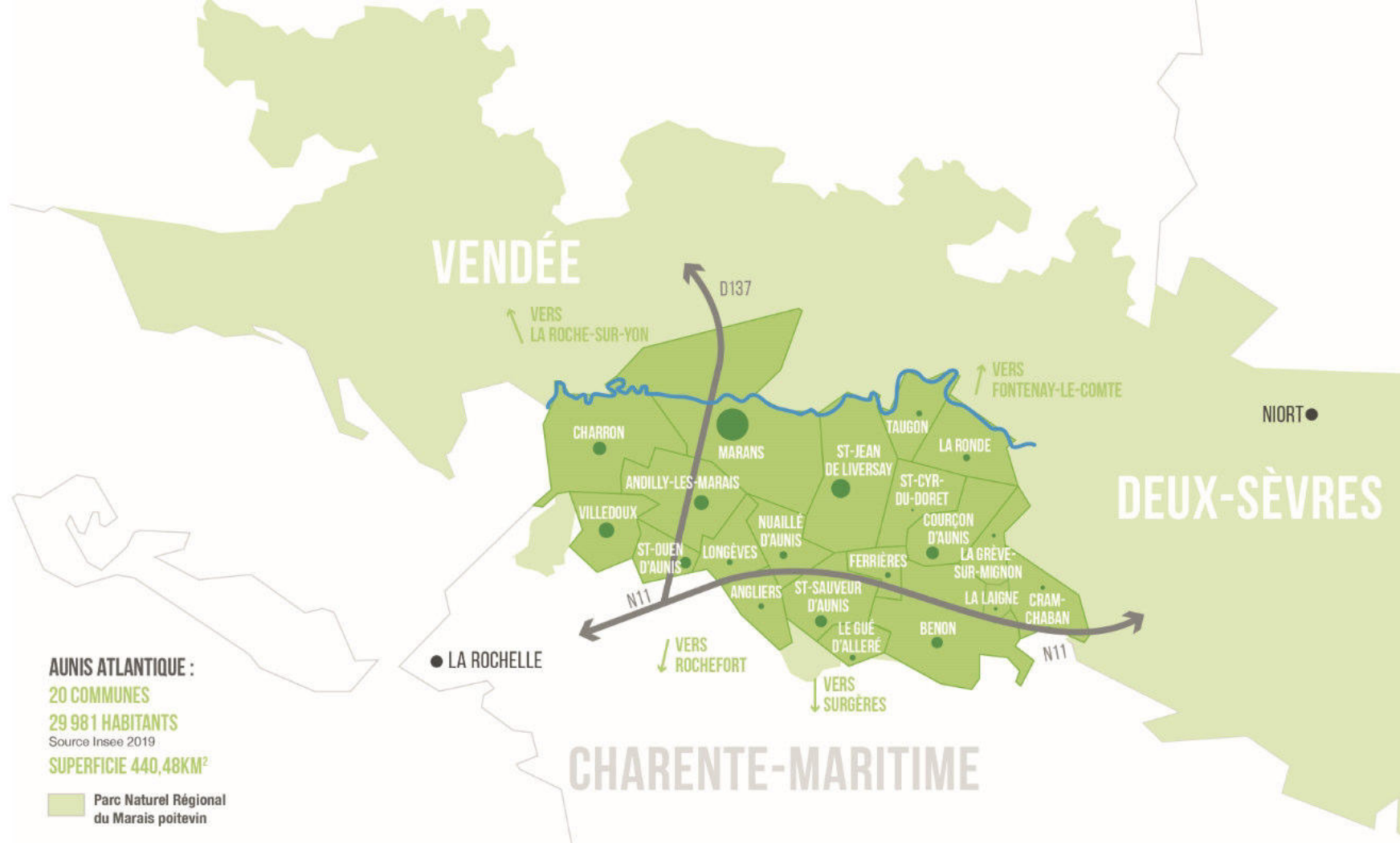
- 1/ L'habitat visant la rénovation urbaine avec l'OPAH - RU
- 2/ L'économie dans le but de conforter l'économie et l'animation du centre-ville
- 3/ Le cadre de vie afin d'améliorer les fonctions urbaines du centre-ville
- 4/ La mobilité permettant d'agir sur la sécurité, l'accessibilité, l'apaisement des vitesses et contribuer à un meilleur cadre de vie.

Durée : sans objet

Montant : sans objet

Garantie de rachat : sans objet

Périmètre : Marans et Courçon d'Aunis



CONVENTION CADRE PETITES VILLES DE DEMAIN

COMMUNAUTE DE COMMUNES D'AUNIS ATLANTIQUE ET LES COMMUNES DE MARANS ET COURÇON D'AUNIS

ENTRE

La Commune de Marans, représentée par son Maire Jean-Marie BODIN, autorisé à l'effet des présents suivants délibération en date du 23 mars 2023,

La Commune de Courçon d'Aunis ; représentée par sa Maire Nadia BOIREAU, autorisée à l'effet des présents suivants délibération en date du 16 mars 2023,

Ci-après désignées par « les communes » ;

La Communauté de Communes d'Aunis Atlantique ;

Représenté par son président Jean-Pierre Servant, autorisé à l'effet des présentes suivant la délibération en date du 15 mars 2023,

ci-après désigné par « l'EPCI »,

D'une part,

ET

L'État,

Représenté par le Préfet du département de la Charente-Maritime, Nicolas BASSELIER,

Ci-après désigné par « l'État » ;

Le Conseil Départemental de la Charente-Maritime,

Représenté par Madame Sylvie MARCILLY, Présidente,

Ci-après désignée par « le Département » ;

La Banque des Territoires,

Représentée par Monsieur Bruno CHAPTAL, le Directeur,

Ci-après désigné « la Banque des territoires »

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, le Directeur Général,

Ci-après désigné « L'établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine »

D'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Le gouvernement a souhaité que le programme Petites villes de demain donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique.

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'État et des partenaires financiers du programme.

Article 1 - Objet de la convention-cadre

Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

Pour réussir ces grandes transitions, le programme Petites villes de demain est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations, les habitants.

La convention-cadre précise les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le CRTE, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : État, opérateurs, collectivités, secteur privé.

Les communes de Marans et Courçon d'Aunis se sont engagées dans le programme Petites villes de demain, selon les termes de la convention d'adhésion en date du 31 mars 2021.

Le périmètre d'étude du diagnostic a été entrepris à l'échelle d'Aunis Atlantique afin de comprendre les dynamiques en œuvre sur le territoire et identifier les leviers à actionner pour renforcer le rôle des deux pôles structurants d'Aunis Atlantique : Marans et Courçon d'Aunis.

Cette étude se base sur les résultats du diagnostic du Projet de Territoire et du CRTE. Elle est complétée par **un diagnostic à l'échelle urbaine des deux communes.**

Le périmètre stratégique de l'ORT s'étend ainsi sur l'ensemble du territoire d'Aunis Atlantique et se traduit opérationnellement à l'échelle des deux communes.

La convention-cadre confère de nouveaux droits juridiques et fiscaux pour mieux maîtriser le foncier, notamment à travers le renforcement du droit de préemption urbain (L211-4 du code de l'urbanisme) et du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et baux commerciaux (L214-1 du code de l'urbanisme). Dans le cadre de cette convention-cadre le périmètre opérationnel de l'ORT établi sur les deux communes structurantes (Marans et Courçon d'Aunis) ouvrira à ses nouveaux droits juridiques et fiscaux.

Les orientations stratégiques qui en résultent servent une démarche de projet intégré construit autour de 3 grands piliers :

- 1/ Des acteurs rassemblés autour d'un projet commun et un portage politique fort,
- 2/ le croisement des thématiques environnementale, sociale et économique afin de favoriser un regard transversal
- 3/ Une contextualisation des projets et une mise en œuvre durable et responsable

Présentation du territoire d'Aunis Atlantique

Issue de la fusion entre la Communauté de communes du Pays Marandais et la Communauté de communes du canton de Courçon, la Communauté de Communes (CDC) Aunis Atlantique a été créée le 1er janvier 2014.

Espace transitoire entre deux départements et deux régions, la CDC Aunis Atlantique est la porte d'entrée de la Vendée sur la Charente-Maritime ainsi que des Pays de la Loire sur la Nouvelle-Aquitaine. Cette situation lui confère le rôle de commune d'accueil pour les flux entrants.

Composée de 20 communes avec une superficie de 440,48 km², elle compte 30 188 habitants. (source : INSEE 2021). Sa population bénéficie d'une forte croissance (évolution annuelle d'environ 1,6%, trois fois supérieure à l'évolution moyenne sur le département) du fait de sa proximité de La Rochelle. Cette croissance ne profite cependant pas aux deux principales centralités Marans et Courçon dont les fragilités ont conduit à les retenir dans la démarche Petites villes de demain.

Malgré sa croissance démographique, ce territoire reste avant tout un territoire rural, globalement peu dense et riche sur le plan des espaces naturels et de la biodiversité (inclus dans le parc naturel du Marais Poitevin) avec 77% de sa superficie dédiée à l'agriculture.

Malgré une façade littorale très attractive, le territoire Aunis Atlantique se situe en retrait de cette dynamique avec seulement la Commune de Charron située sur le littoral et à dominante résidentielle. À proximité entre trois secteurs fortement urbanisés et attractifs, La Rochelle, Niort et Rochefort, Aunis Atlantique attire de nombreux actifs travaillant dans les agglomérations voisines.

Le développement récent s'est beaucoup articulé autour des axes routiers structurants et notamment la RN11. La question des mobilités est de ce fait un sujet majeur et l'EPCI a engagé une réflexion sur la prise de compétence de mobilités prévue par la loi LOM.

L'activité économique y est plutôt dynamique et le taux de chômage, de l'ordre de 10 %, est bien largement inférieur à la moyenne départementale. Néanmoins, le nombre d'emplois sur le territoire n'augmente pas suffisamment par rapport à l'apport de population, plutôt jeune et familiale et le taux de concentration de l'emploi diminue depuis de nombreuses années. La question de l'emploi est ainsi en forte articulation avec la question des déplacements évoquée précédemment.

Marans et Courçon constituent les deux pôles structurants de cette communauté de communes.

Marans représente 8249 hectares, commune la plus vaste du département, Courçon représente quant à elle 1911 hectares et sont toutes deux au cœur du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin.

Communes peu denses à l'image de tout le territoire, elles revêtent un rôle majeur regroupant historiquement la plupart des services publics (groupes scolaires, finances publiques, CDC, centre socioculturel, CAF, CPAM, EHPAD ...) et commerces, celles-ci connaissent aujourd'hui un regain d'attractivité accentué par la crise sanitaire et fragilisée par les dynamiques de concurrence entre territoires.

Le programme Petites Villes de Demain offre l'opportunité de travailler sur les leviers à actionner afin de conserver et renforcer leur statut de ville mère structurante et fédératrice d'une composition et d'un fonctionnement territorial plus équilibré et remettre au cœur du territoire les enjeux contemporains d'adaptations à l'évolution démographique, la transition écologique et au changement climatique.

COURÇON D'AUNIS :

Avec une population municipale de 1879 habitants en décembre 2022, la Commune de Courçon d'Aunis est inscrite depuis une dizaine d'années dans un développement fort de sa population en lui offrant de nombreux services publics, commerciaux et médicaux. C'est pour cela qu'en qualité de pôle structurant dans le PLUI-H de l'EPCI, il a été projeté une augmentation de sa population d'ici 2030.

L'indice de vieillissement de la population est bas (58 personnes de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans) et la part des 75 ans et plus est en diminution depuis plusieurs années. Le taux de chômage des 15-64 ans y est relativement élevé (15%) et l'indice de concentration d'emploi est de 57,6 (57,6 emplois proposés sur le territoire pour 100 actifs occupés).

La Commune dispose d'un collège public, de deux gymnases intercommunaux et de commerces et services de proximité (boulangerie, supérette, tabac presse, pharmacie, trois agences immobilières, trois agences bancaires...). Un marché en plein air bihebdomadaire vient compléter cette offre commerciale.

Les évolutions de la Commune de Courçon d'Aunis passeront par une rénovation de l'habitat ancien, une poursuite de l'opération en cours de création de logements neufs, d'adaptation des services publics et d'une revitalisation des commerces de centre bourg. Un renforcement des opérateurs médicaux et paramédicaux déjà présents sur la Commune sera également l'objet d'évaluation de la qualité de vie.

MARANS :

Avec une population municipale de 4 512 habitants en décembre 2022, Marans constitue la ville la plus peuplée du territoire d'Aunis Atlantique. Cette population est en revanche en déclin depuis plusieurs années et affiche un indice de vieillissement de 130 en 2017 (plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées). Cela s'illustre notamment sur la part des logements vacants qui a augmenté entre 2007 et 2017 de 3,7 points passant de 6,6 % en 2007 à 10,3% en 2017.

Le taux de chômage des 15-64 ans y est relativement élevé (+ de 14%). Néanmoins, l'indice de concentration d'emploi est de 113,3 ; la commune est donc considérée comme un pôle d'emplois.

Plus de 80% du parc de logements est constitué de résidences principales.

En termes de déplacements, près de 74% des déplacements domicile / travail s'effectuent en voiture.

Le tissu économique local comptabilise 435 établissements, dont plus de 62% sans salariés, seuls deux établissements sur la commune comptabilisent entre 100 et 199 salariés.

Marans dispose d'une vie associative dynamique et de services et équipements à la population pour la plupart récente ou récemment rénovée : un EHPAD, un collège public et un collège privé, deux gymnases intercommunaux. Des commerces et services de proximité sont présents sur la commune, mais souffrent d'une dissémination dans la ville sans existence de réel circuit marchand.

Sur la base du projet de territoire, le programme Petites villes de demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentour, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

Le contenu de la présente convention est conçu sur mesure, par et pour les acteurs locaux. C'est une convention évolutive et pluriannuelle sur la période du programme 2021-2026. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité.

La présente convention est reconnue comme valant opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation et pourra être amenée à évoluer au gré de la signature d'avenants.

Article 2 – Les ambitions du territoire

Conscients des enjeux induits par le changement climatique, les élus d'Aunis Atlantique ont fixé une trajectoire commune : celle de la transition écologique inscrite dans le Projet de Territoire et traduite au sein des actions du Contrat de Relance et de Transition écologique (CRTE).

Le programme Petites Villes de Demain s'ancre sur ce socle commun et vise à faire d'Aunis Atlantique un territoire attractif, avec un cadre de vie qualitatif, valorisant son identité et respectueux de l'environnement.

Les deux villes de Courçon d'Aunis et Marans s'inscriront dans cette même dynamique afin de faire du programme Petites Villes de Demain un levier de transformation durable et responsable, inscrit dans le tissu local.

La vision stratégique constitue la colonne vertébrale du projet de territoire ; elle donne un sens commun aux actions et à l'engagement des acteurs (détaillées en annexe 1).

Les orientations stratégiques et résultats du diagnostic territorial ont permis d'identifier 4 axes servant l'attractivité d'Aunis Atlantique :

- **1/ L'habitat** visant à renforcer la fonction résidentielle en agissant principalement dans le cadre de la rénovation urbaine et le renforcement de la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante des deux pôles structurants.
- **2/ L'économie** afin de rendre plus attractifs les commerces et services et lutter contre les déséquilibres territoriaux.
- **3/ Le cadre de vie et la mobilité** s'attachant à construire un cadre favorable au bien-être et mieux vivre des habitants ainsi qu'à la revitalisation des centres-villes en agissant notamment sur les leviers permettant aux habitants de s'approprier davantage le centre-ville (la sécurité, l'accessibilité, l'apaisement des vitesses, trame verte et bleue...)
- **4/ Le patrimoine** socle rassemblant l'ensemble des acteurs autour de la mémoire et d'un récit commun fondant les valeurs et principes de l'identité locale du territoire.

Les deux pôles structurants reprennent et déclinent ces orientations stratégiques, seul Courçon ne développe pas l'axe patrimonial dans sa stratégie.

La présente convention fixe les orientations stratégiques suivantes pour **Marans** :

- **1/ L'habitat** visant à renforcer la fonction résidentielle en agissant principalement dans le cadre de la rénovation urbaine avec l'OPAH -RU et le renforcement de la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante.
- **2/ L'économie** visant à rendre plus attractifs les pôles économiques existants et renforcer le caractère structurant de la commune.
- **3/ Le cadre de vie** favorisant l'appropriation et l'amélioration des espaces urbains
- **4/ Le patrimoine**, témoins d'un récit commun à valoriser afin de renforcer l'identité communale
- **5/ La mobilité** permettant d'agir sur la sécurité, l'accessibilité, l'apaisement des vitesses afin de contribuer à un meilleur cadre de vie.

La présente convention fixe les orientations stratégiques suivantes pour **Courçon d'Aunis** :

- **1/ L'habitat** visant la rénovation urbaine avec l'OPAH - RU
- **2/ L'économie** dans le but de conforter l'économie et l'animation du centre-ville
- **3/ Le cadre de vie** afin d'améliorer les fonctions urbaines du centre-ville
- **4/ La mobilité** permettant d'agir sur la sécurité, l'accessibilité, l'apaisement des vitesses et contribuer à un meilleur cadre de vie.

En cas d'évolution des orientations ou objectifs en cours de programme, elles seront validées par le comité de pilotage, et feront l'objet d'un avenant à la présente convention. L'évolution des actions ne fait pas l'objet d'avenant.

Article 4 – Le plan d'action

Le plan d'action est la traduction opérationnelle du projet de territoire qui se décline en actions de la collectivité et des acteurs territoriaux. Ce document évolutif consiste en la compilation des fiches actions validées, et éventuellement de la liste des projets en maturation ; il est transmis à chaque évolution à l'ANCT (délégation territoriale et direction de programme) à des fins de suivi.

Les évolutions du plan d'action sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de pilotage, sans nécessité d'avenant de la présente convention.

Le périmètre stratégique de l'ORT inclut l'ensemble du territoire d'Aunis Atlantique.

Les secteurs d'intervention opérationnels de l'ORT sont situés sur les centres-villes de Marans et Courçon ainsi que les polarités contribuant à leur revitalisation (secteurs, gare, friches urbaines notamment).

Les secteurs d'intervention ORT sont présentés en annexe 2.

4.1 Les actions

Les actions du programme Petites villes de demain sont décrites dans des fiches action selon le modèle figurant en annexe 3 ; elles ont vocation à alimenter directement le plan d'action du CRTE du territoire concerné.

L'inscription formelle des actions dans le programme PVD est validée par les instances de gouvernance en s'appuyant sur l'expertise des services déconcentrés de l'État, des opérateurs et des services des collectivités territoriales concernées.

Les actions prêtes, validées en comité de projet PVD, sont adressées à chacun des financeurs appelés à se prononcer dans leurs propres instances décisionnelles.

Le préfet peut saisir autant que de besoin la Direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT (cf. article 6.3.) pour toute opération nécessitant un éclairage particulier.

Chaque fin d'année, une synthèse financière des contributions obtenues des différents financeurs est présentée en comité de projet, et transmise à la direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT.

4.2 Projets en maturation

Des projets, de niveaux de maturité différents peuvent être listés en annexe du plan d'action. Les projets feront l'objet d'un travail spécifique de maturation afin d'être proposés au plan d'action, lors du comité de pilotage ultérieur à la signature, en fonction de leur compatibilité avec les objectifs du contrat, de leur faisabilité, de leur valeur d'exemple et de leur dimension collective ou de leur effet d'entraînement.

Article 5 – Modalités d'accompagnement en ingénierie

5.1. Modalités d'accompagnement du département et de la Banque des Territoires

Le Département et la Banque des Territoires apportent leur soutien en cofinçant les études liées au dispositif Petites Villes de Demain.

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie : les partenaires financiers (l'ANCT, la Banque des territoires, Département 17, le Cerema, l'Ademe...), services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, agences techniques départementales, CAUE, CPIE, Agences d'urbanisme... pour les différentes phases du programme (élaboration du projet de territoire, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation du contrat) qu'il conviendra de préciser et de rappeler dans le bilan du contrat. L'activation de cet accompagnement s'effectue selon les modalités de saisines et de contractualisation propres à chaque organisme.

Le Département de la Charente-Maritime, en partenariat avec la Banque des Territoires, a mis en place un marché à bon de commande « Ingénierie – Petites Villes de Demain », permettant aux collectivités en faisant la demande, et après avis de la Commission permanente, de mobiliser la SEMDAS pour réaliser les études nécessaires à la construction et à la réalisation du projet de territoire.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui pourraient notamment mobiliser des financements pour le montage des projets et les investissements.

5.2. Modalités d'accompagnement de la Région

Pour chacune des opérations relatives aux axes stratégiques opérationnels qui peuvent relever d'un soutien financier, une demande de subvention individualisée sera effectuée par le porteur de projet et sera soumise à la décision de la Commission permanente du Conseil Régional.

Les partenaires s'engagent à assurer la réalisation des actions inscrites à ce contrat.

Article 6– Engagement des partenaires

6.1. Dispositions générales concernant les financements

Les financeurs s'efforcent d'instruire dans les meilleurs délais les demandes de financement qui leur sont soumises et à apporter leur appui pour contribuer à la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention.

Les financements inscrits dans les fiches sont des montants prévisionnels. Ils sont à mobiliser suivant les dispositifs et dispositions propres aux différents partenaires. Les éléments financiers qui y sont inscrits sont fondés sur une première analyse de l'éligibilité des actions proposées aux différentes sources de financement des partenaires, selon les modalités décrites dans les fiches actions, mais ne valent pas accord final.

Les montants de prêt, d'avance ou de subvention, sont indicatifs, sous réserve de : disponibilité des crédits et du déroulement des procédures internes à chaque partenaire, de l'instruction des dossiers, des dispositifs en vigueur à la date du dépôt, de la validation par les instances décisionnaires du partenaire considéré. Les décisions font l'objet de conventions spécifiques établies entre le partenaire et le porteur de projet.

6.2. Les territoires signataires

En signant cette convention, les communes de Marans et Courçon d'Aunis assument leur rôle de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentour, et leur volonté de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique, soutenue dans cet engagement par la Communauté de communes.

Les communes signataires s'engagent à désigner dans leurs services un chef de projet PVD responsable de l'animation du programme et de son évaluation.

La Communauté de communes assure le portage salarial pour le compte des communes de Marans et Courçon d'Aunis, ainsi que la coordination générale du dispositif à l'échelle de l'EPCI.

Les communes signataires s'engagent à animer le travail en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat (collectivités, entreprises, État, établissements publics, habitants, associations...) afin d'initier et de catalyser la dynamique du territoire en faveur du projet de territoire. Le partage des orientations et des actions qui découlent du projet de territoire est organisé localement au moment jugé opportun par la collectivité signataire, en accord avec l'État. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention-cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

Le territoire signataire s'engage à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation.

Le territoire signataire s'engage à la mise en œuvre des actions inscrites au programme, dont il est maître d'ouvrage.

6.3 L'État, les établissements et opérateurs publics

L'État s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets, sous réserve de leur faisabilité juridique, technique et opérationnelle.

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédures existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme.

L'État soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement via le FNADT de postes de chefs de projet, en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le

7/14

possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

En particulier :

- L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites villes de demain, et en particulier du Club ;
- L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et la dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;
- Le Cerema peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;
- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'État peuvent intervenir : l'Office français pour la biodiversité (OFB), la Banque publique d'investissement (Bpifrance), l'Agence française de développement (AFD), etc.

De plus, la Caisse des dépôts, établissement public financier à caractère spécial, peut intervenir via sa direction de la Banque des territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial - conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés ;

Les contributions spécifiques des établissements publics et opérateurs sont portées en annexe 4.

6.4 Engagements de la Région

La Région est identifiée comme un partenaire des politiques de revitalisation du territoire.

La Région, via ses cadres d'interventions ou les dispositifs européens, pourra apporter un appui financier aux opérations et actions inscrites au programme. Ces opérations devront faire l'objet d'une sollicitation officielle de subvention, avec un dépôt de dossier. L'éligibilité sera instruite et étudiée au regard des dispositifs sollicités en vigueur et des dispositions financières. La décision fera l'objet d'une délibération de la Commission Permanente de la Région.

6.5 Engagements du Département

Le Département en qualité de chef de file des politiques de solidarité, mais également de son rôle sur les politiques de mobilité et les espaces naturels sensibles, ainsi que le numérique, apportera son concours aux actions visées par le programme.

Le Département s'engage à désigner dans ses services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Le Département s'engage à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme qui sont compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve que les porteurs de projets déposent un dossier complet pour instruction et répondent aux sollicitations de la collectivité pour l'instruction

du dossier et éclairer l'exécutif sur la décision à intervenir.

Le Département via ses cadres d'intervention ou les dispositifs européens, pourra apporter un appui financier aux opérations et actions inscrites au programme. Ces opérations devront faire l'objet d'une sollicitation officielle de subvention, avec un dépôt de dossier. L'éligibilité sera instruite et étudiée au regard des dispositifs sollicités en vigueur et des disponibilités financières. La décision fera l'objet d'une délibération de la Commission Permanente du Département.

6.6 Engagements des autres opérateurs publics

La Banque des Territoires peut soutenir la mise en œuvre du programme via les actions suivantes :

- Soutien à l'ingénierie (Managers de commerce, études...)
- Soutien via l'accès à des crédits à taux préférentiels

La Caisse des Dépôts, par l'intermédiaire de sa direction de la Banque des Territoires, contribue à la mise en œuvre effective du Programme Petites Villes de Demain en mobilisant sur la période 2020-2026 les moyens visant notamment à :

- Accompagner les villes et leur intercommunalité en matière de soutien méthodologique et d'ingénierie de projet, adaptés aux problématiques des petites centralités et répondant aux enjeux de redynamisation et d'attractivité. Ces moyens pourront prendre la forme de cofinancement d'une partie des postes de chefs de projet, de cofinancement d'études nécessaires pour élaborer et mener à bien le projet global de redynamisation, et de prise en charge d'assistances techniques destinées aux territoires rencontrant des difficultés particulières ;
- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la Caisse des Dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
- Financer sous forme de prêts, en particulier le Prêt Rénovation Urbaine Petites Villes de Demain, les opérations des personnes morales publiques ou privées situées dans les communes lauréates du programme et incluses dans le périmètre des Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT).

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le comité local de projet Petites Villes de Demain, une instance de proximité au sein de laquelle ils pourront faire examiner les possibilités de saisine de l'offre CDC Petites Villes de Demain de la Banque des Territoires selon les modalités qu'elle définit avec ses partenaires.

6.7 Engagements de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine

L'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) s'associe à la démarche initiée par l'Etat au titre de la présente convention cadre. L'EPFNA s'engage à étudier la possibilité de soutenir les actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux crédits d'investissement disponibles et impliquant une maîtrise foncière entrant dans son champ de compétence, via les conventions cadres et opérationnelles signées, ou la signature de nouvelles conventions.

6.8 Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

Il s'agit de renforcer la cohésion territoriale et l'appartenance nécessaires à la dynamique de transformation du territoire en mobilisant, écoutant, faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision du cap collectif.

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre aux acteurs et partenaires de s'associer aux actions de transformation ; une attention particulière sera portée à la facilitation de la mobilisation citoyenne en faveur du projet collectif. Concrètement, la mobilisation des citoyens peut prendre deux types de formes : la participation des publics à l'élaboration de la décision publique

d'une part, et les initiatives citoyennes prises et mises en œuvre par les citoyens eux-mêmes d'autre part.

Les entreprises, de par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire ; leur collaboration peut permettre d'identifier de nouvelles synergies en particulier dans une logique d'économie circulaire.

6.9 Maquette financière

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention-cadre.

Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée au comité de pilotage. La maquette financière annuelle (consolidation au 31 décembre) est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la direction de programme PVD de l'ANCT. Pour la première année, la maquette financière annuelle est adressée à la direction de programme PVD de l'ANCT en même temps que la convention-cadre.

Le modèle de maquette financière figure en annexe 4.

Article 7 – Gouvernance du programme Petites Villes de Demain

Les collectivités porteuses mettent en place une gouvernance pour assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du programme, en association étroite avec l'État, confirmant (et ajustant si nécessaire) le fonctionnement installé à l'occasion de la convention d'adhésion pour l'élaboration de la stratégie.

Cette gouvernance est intégrée à la gouvernance mise en place pour le Contrat de relance et de transition écologique.

Le Comité de pilotage est présidé par Monsieur le Maire de Marans et Madame le Maire de Courçon. Sont systématiquement invités au comité pilotage les représentants de l'exécutif, des services de l'État, de la Caisse des dépôts – Banque des territoires, de l'Anah, du Cerema, de l'ADEME, ainsi que d'autres établissements publics et opérateurs mobilisés en appui du programme Petites villes de demain, et de représentants des collectivités départementales et régionales si elles sont cosignataires.

Il siègera au moins une fois par an pour :

- Valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement) ;
- Étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...) ;
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Le chef de projet PVD désigné alimente le comité de pilotage et en particulier :

- Veille en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre l'avancement des projets ;
- Établit le tableau de suivi de l'exécution ;
- Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- Propose les évolutions des fiches orientations ;
- Propose les évolutions et les propositions d'ajouts de fiches actions.

En complément du comité de pilotage, le comité technique viendra en appui préparer au préalable les décisions à prendre par le comité de pilotage.

Cette instance sera composée des agents techniciens et directeurs représentants des signataires.

Article 8 - Suivi et évaluation du programme

Un tableau de bord de suivi du programme est établi, régulièrement renseigné, décrivant l'avancement des orientations et actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et financement, indicateurs...). Il est tenu à jour par le chef de projet PVD. Il est examiné par les services de l'État et présenté en synthèse au comité de pilotage. D'autres tableaux de bord partagés, complémentaires, peuvent être établis, en fonction des besoins, et mis à disposition auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Le dispositif d'évaluation, articulé sur plusieurs niveaux (intégralité du programme, orientations et actions) avec la définition des indicateurs et la désignation des acteurs en charge de son fonctionnement, fera l'objet de comptes rendus une fois par an devant le comité de pilotage. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD.

Article 9 - Résultats attendus du programme

Les résultats seront suivis et évalués. Le ou les indicateurs à l'aune desquels ces résultats sont évalués seront choisis en cohérence avec l'objectif recherché lors de la mise en œuvre de l'action.
Les indicateurs figurent en annexe 5 à la présente convention.

En complément, les objectifs détaillés et les indicateurs propres à chaque action sont précisés dans chaque fiche action en annexe 3.

Article 10 – Utilisation des logos

Chacune des Parties autorise à titre non exclusif l'autre Partie à utiliser son nom et son logo en respectant la charte graphique afférente, pour toute la durée du Contrat afin de mettre en avant le partenariat entre les Parties, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur ses supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Il est précisé qu'aucun matériel, visuel, création, annonce, message de quelque nature que ce soit faisant référence à l'une des Parties ne pourront être créés, réalisés et/ou diffusés par l'autre Partie sans son consentement écrit préalable.

Chacune des Parties reconnaît (i) qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique de l'autre Partie autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et (ii) qu'elle n'est pas autorisée à utiliser et / ou exploiter les marques, dénominations sociales, logo et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs à l'autre Partie, de quelque façon que ce soit (notamment pour leur reproduction, communication et / ou adaptation) et pour quelque raison que ce soit (y compris à titre de référence commerciale ou pour sa propre publicité).

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacune des Parties est accordé uniquement pour la durée du Contrat et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, qu'elle qu'en soit la raison.

La/les commune(s) sont invitées à faire figurer le panneau signalétique Petites villes de demain en entrée de ville (modèle disponible en ligne).

Chaque opération réalisée doit faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

- identifiant clairement le lien avec le programme Petites villes de demain : logo ANCT/PVD et mention « L'État s'engage pour l'avenir des territoires » (modèle disponible en ligne);
- ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres à chaque Partie.

Article 11 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité

L'entrée en vigueur du programme est effective à la date de signature du présent contrat, jusqu'à mars 2026. Au terme de la convention, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts.

La présente convention est publiée au recueil des actes administratifs de l'EPCI signataire. Elle est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de projet. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs.

Le plan d'action quant lui, peut évoluer sans avenant, sur décision du comité de pilotage (cf. article3).

Article 13 - Résiliation du programme

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention.

Article 14 – Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

À défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserve des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Poitiers à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Poitiers.

Signé à Marans le

Monsieur le Préfet de la Charente-
Maritime

Nicolas BASSELIER

Madame la Présidente de la Charente-
Maritime,

Sylvie MARCILLY

Monsieur le Président de la
CDC d'Aunis Atlantique,

Jean-Pierre SERVANT

Madame la Maire de Courçon d'Aunis,

Nadia BOIREAU

Monsieur le Maire de Marans,

Jean-Marie BODIN

Monsieur le Directeur Général
de l'Établissement Public
Foncier de Nouvelle-Aquitaine,
Sylvain BRILLET

Monsieur le Directeur Territorial de la
Banque des Territoires,

Bruno CHAPTAL

Sommaire des annexes

Annexe 1 – Etudes et orientations stratégiques

Annexe 2 – Périmètres des secteurs d'intervention des ORT

Annexe 3 – Fiches actions

Annexe 4 – Maquette financière

Annexe 5 – Indicateurs de réalisation des objectifs

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023- 056**

Convention de réalisation n°17-23-049 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac 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 de 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°17-23-049 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € 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 JUIL. 2023**

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **06 JUIL. 2023**
Réceptionné à la préfecture de région le **06 JUIL. 2023**
Pour le Préfet,

Approbation : **Le Secrétaire général pour les affaires régionales**
Bordeaux, le **07 JUIL. 2023**



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-23-049 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements sociaux en retraitement d'une friche agricole

Contexte : La commune de Chadenac s'est engagée aux côtés de l'EPFNA en 2017 pour favoriser le retraitement d'une friche agricole en centre-bourg. Après avoir assuré la maîtrise foncière et la déconstruction du bâti, l'EPFNA travaille actuellement à la cession du foncier à un opérateur en vue de la réalisation d'une opération de six logements sociaux.

Projet :

La convention initiale étant désormais échu, il convient de convenir d'une nouvelle convention opérationnelle sur laquelle seront transférés les stocks fonciers et financiers. Le montant du stock financier est à ce jour de 130 087,29 €HT.

Les minorations votées en 2017 et 2018 seront annulées et remplacées par une minoration foncière soumise au vote du CA en fin d'année.

Durée : 2 ans

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
187 538 € / 257 489 €	100 054 €	439 337 €

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant les parcelles cadastrées D n°920 et 1222





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 17-23-049
EN FAVEUR DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE CHADENAC
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE-SAINTONGE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de CHADENAC, dont le siège est situé – Mairie – 42 rue de la mairie– 17800 CHADENAC – représentée par son maire, **Monsieur Patrick CHATELAIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 7 rue Taillefer – CS 70002 - 17501 JONZAC Cedex représentée par, son Président, **Monsieur Claude BELOT**, dûment habilité par délibération n° du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **la CCHS** » ;

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-2022-156 du 24 novembre 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de CHADENAC depuis 2017 dans la reconquête d'une ancienne activité agricole située en plein cœur de bourg en vue de la réalisation d'une opération de logements. Après une maîtrise foncière réalisée en 2018, l'EPFNA a procédé à la déconstruction des anciens silos. A l'issue de celle-ci, une source de pollution a été découverte et après études et analyses, des travaux de dépollution doivent être engagés.

Parallèlement, la cession du foncier sera envisagée auprès d'un opérateur désigné par la Commune en vue de la réalisation de six logements qui seront, pas la suite, cédés à un bailleur social.

La convention opérationnelle n°17-16-040 étant désormais échue, il convient de renouveler le partenariat entre la Commune, la CDCHS et l'EPFNA afin de poursuivre les travaux engagés et d'envisager la cession opérationnelle du bien portés.

La présente convention emporte de fait le stock et financier restant stocké sur la convention initiale pour un montant HT de 130 087,29€.

Une minoration foncière couvrant les dépenses relatives aux travaux de démolition et de dépollution sera sollicitée auprès du Conseil d'Administration de l'EPFNA en octobre 2023.

La Commune de CHADENAC

Située dans le département de la Charente Maritime, la Commune appartient à la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.

Commune de 400 habitants, Chadenac retrouve une croissance démographique positive depuis les années 2000 après près de 40 ans de diminution. Cette baisse continue de la population s'explique par la combinaison d'un solde migratoire et d'un solde naturel négatifs. Marquée par un vieillissement de sa population, la Commune retrouve une certaine dynamique avec l'arrivée de ménages actifs entre 45 et 59 ans.

Au cours de 40 dernières années, le parc de logement a cru de manière modérée (+43 logements). Cette hausse provient de la croissance du parc des résidences principales (+25) mais aussi du nombre de logements vacants qui représente aujourd'hui 10% du parc total.

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. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement 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.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de CHADENAC et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la commune et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la commune
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et 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	Réserves foncières pour compte de tiers
	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 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET



2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Particularités de la parcelle	Occupation
D 920	1 269 m ²	Terrain nu	Le Bourg	Sans objet	Libre
D 1 222	637 m ²	Terrain nu	Le Bourg	Sans objet	Libre

2.2 Définition du projet

Le projet défini par la Personne Publique Contractante est le suivant :

Réalisation d'une opération de six logements locatifs sociaux par un opérateur désigné par la collectivité.

2.3 Démarche d'acquisition

Convention de réalisation n°17-23-XXX - EPFNA / Commune de Chadénac / CDCHS

Paraphes

Page 5 sur 12

Les parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maîtrisées.

Il n'est pas envisagé d'acquisition complémentaire à ce stade.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La commune peut solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
x	Etude de programmation
x	Étude géotechnique : G1
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

3.2 Modalités de réalisation des études

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

A ce titre, la commune 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'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités 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, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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.

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé 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, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention 17-16-040

Les dépenses engagées au titre de la convention 17-16-040 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **130 087,29 € HT** au 6 juin 2023 et comptent en tant que dépenses au sein de l'enveloppe de la présente convention.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXE (250 000 € HT)**.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.3 Accord préalable de la commune

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

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- 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 tel que prévu à l'article 4.2.

5.4 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

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

Il est rappelé à la commune 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 » mentionnés à l'article 6.1.
- 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 la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune 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 commune 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, la commune 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 commune, 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 (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la commune 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 commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la commune, la cession à la commune 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 commune, 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **30 juin 2025**.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la commune remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et des frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la commune 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 jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, 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 la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité 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 Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Référent politique Commune : Maire: Monsieur Patrick CHATELAIN
- Chargé d'Opérations EPFNA : Alexandre SOULAT
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La commune et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent 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.

La commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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 la commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

**La Communauté de Communes
de la Haute-Saintonge**
représentée par son Président,

La Commune de Chadenac
représentée par son Maire ou son représentant,

Claude BELOT

Patrick CHATELAIN

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2023/XXX en date du XX/XX/2023.

Annexes :

- Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023-057**

Avenant n°2 à la convention n°CCA 17-14-048 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge 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 de 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 l'avenant n°2 à la convention n°CCA 17-14-048 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Pour le Préfet.
Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention n°CCA 17-14-048 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

Objet : Implantation de programmes de logements

Contexte : La convention n° CCA 17-14-048 a permis la maîtrise de l'emprise foncière composant la friche "Résidence Michelle" acquise auprès du bailleur Habitat 17 en 2017.

La Commune de Pons projette sur ce site la réalisation d'une opération intégrant potentiellement un foyer jeunes travailleurs, des logements locatifs sociaux et de l'habitat intermédiaire.

Projet : Après la réalisation d'études préalables, la cession du tènement est désormais envisagée auprès d'un bailleur social.

Il est donc nécessaire de proroger la durée de la convention pour permettre de mener la cession à son terme.

Durée : 6 ans + 2 ans

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 513 838 € / 3 057 039 €	1 120 631 €	2 511 241 €

Périmètre : inchangé

Commune de Pons

Périmètres d'intervention de l'EPF





**AVENANT N° 2 À LA CONVENTION N° 17-14-048
EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
ET DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE PONS

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE-SAINTONGE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Pons dont le siège est situé Place République, Esplanade du Château, 17800 PONS, représentée par son Maire, **Monsieur Jacky BOTTON**, agissant en vertu de la délibération n°XXXX du Conseil municipal en date du XXXXXXX,

Ci-après dénommée « **La Commune** » ;

La Communauté de Communes de la Haute-Saintonge dont le siège se situe rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC représentée par, son Président, Monsieur Claude BELOT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du XXXXX,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CDC** » ;

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 à compter du 2 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du XXXXXX en date du XXXXX;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE A L'AVENANT

La Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA ont conclu en juillet 2015 une convention opérationnelle visant notamment le portage foncier de deux emprises acquises auprès d'Habitat 17 en vue de la réalisation d'opération de logements.

Après la cession de la première emprise en avril 2018, il convient de procéder à la cession de la friche Résidence Michelle, sise rue Thiriet et composée des parcelles cadastrées BD n°158, 161, 325 et 326.

Afin de finaliser la signature d'une promesse synallagmatique de vente avec un bailleur social identifié par la collectivité, il convient de proroger la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI) DE L'EPFNA

Les dispositions du Préambule de la convention relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées telles que sont supprimés les paragraphes 3 et suivants et remplacés par les dispositions ci-dessous :

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.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centre-villes et centre-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Le présent article vient modifier l'article 4 – DEROULEMENT DE LA CONVENTION – figurant dans la convention initiale.

La durée de la présente convention est prolongée jusqu'au 30 novembre 2025.

Les autres articles de la convention opérationnelle n°17-14-048 restent inchangés.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Pons,
Représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
De Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur Général,

Jacky BOTTON

Sylvain BRILLET

La Communauté de Communes de la Haute-Saintonge
Représentée par son Président,

Claude BELOT

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPFNA, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n° XXXX du XXXXX.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 058

Convention de veille n°17-23-048 pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge 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 de 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 veille n°17-23-048 pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € 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 JUIL. 2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Pour le Préfet.

Approbation **Le Secrétaire général pour les affaires régionales**
Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°17-23-048 pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Pons, la
Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements en centre-ville

Contexte : Lauréate de du programme Petites Villes de Demain et de l'AMI Revitalisation des centre-bourgs porté par la Région Nouvelle-Aquitaine, la ville de Pons souhaite s'engager dans une démarche de stratégie foncière active à l'échelle de son centre-ville afin de développer l'offre de logements et l'attractivité commerciale.

Projet : Dans la continuité de son plan guide pour la revitalisation du centre-ville, la commune de Pons souhaite assurer une veille foncière pour favoriser le développement de son offre de logements locatifs et de son attractivité commerciale.

Durée : 3 ans

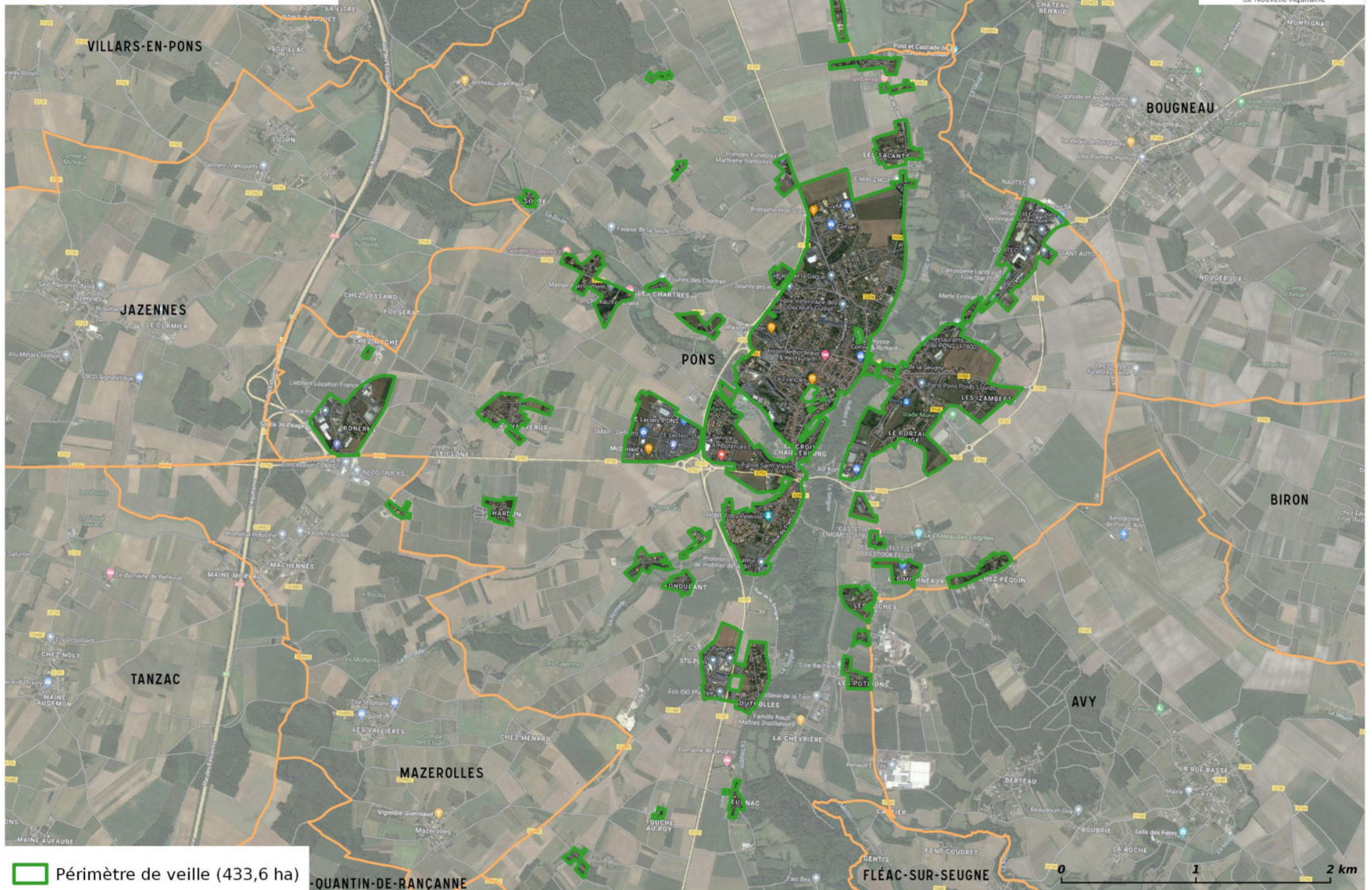
Montant : 700 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 513 838 € / 3 057 039 €	1 120 631 €	2 511 241 €

Périmètre : Périmètre de veille sur l'ensemble du centre-ville



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE VEILLE N°17-23-048
POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE
ENTRE
LA COMMUNE DE PONS
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE-SAINTONGE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Pons dont le siège est situé Place République, Esplanade du Château, 17800 PONS, représentée par son Maire, **Monsieur Jacky BOTTON**, agissant en vertu de la délibération n°XXXX du Conseil municipal en date du XXXXXX,

Ci-après dénommée « **La Commune** » ;

La Communauté de Communes de la Haute-Saintonge dont le siège se situe rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC représentée par, son Président, Monsieur Claude BELOT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du XXXXX,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CDC** » ;

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-2022-157 du 24 novembre 2022.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune PONS depuis 2015

Lauréate de du programme Petites Villes de Demain et de l'AMI Revitalisation des centre-bourgs porté par la Région Nouvelle-Aquitaine, la ville de Pons souhaite s'engager dans une démarche de stratégie foncière active à l'échelle de son centre-ville afin de développer l'offre de logements et l'attractivité commerciale.

La présente convention permettra de mener une veille foncière et d'intervenir en opportunité tout en développant une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune.

La présente convention de veille se déclinera en convention de réalisation pour chaque site de projet en cours de développement. Elle vient décrire les modalités pratiques de mise en œuvre de la démarche de stratégie de maîtrise foncière et de sortie opérationnelle pour l'opération envisagée.

La Commune de PONS

Forte de ses 4 200 habitants et d'une situation géographique privilégiée, à mi-chemin entre Saintes et Jonzac et au croisement de quatre départements (Charente-Maritime, Charente, Gironde et Dordogne), la ville de Pons est un véritable pôle économique et une forte centralité du sud Charente-Maritime.

Confrontée à un vieillissement de sa population, à une tension sur le marché locatif et à une relative désertification commerciale de son centre-ville, la commune de Pons souhaite développer une stratégie foncière et urbaine visant à redynamiser son centre-bourg.

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. 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 SRADET 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.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre

la commune de PONS et l'EPFNA.

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et 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 :

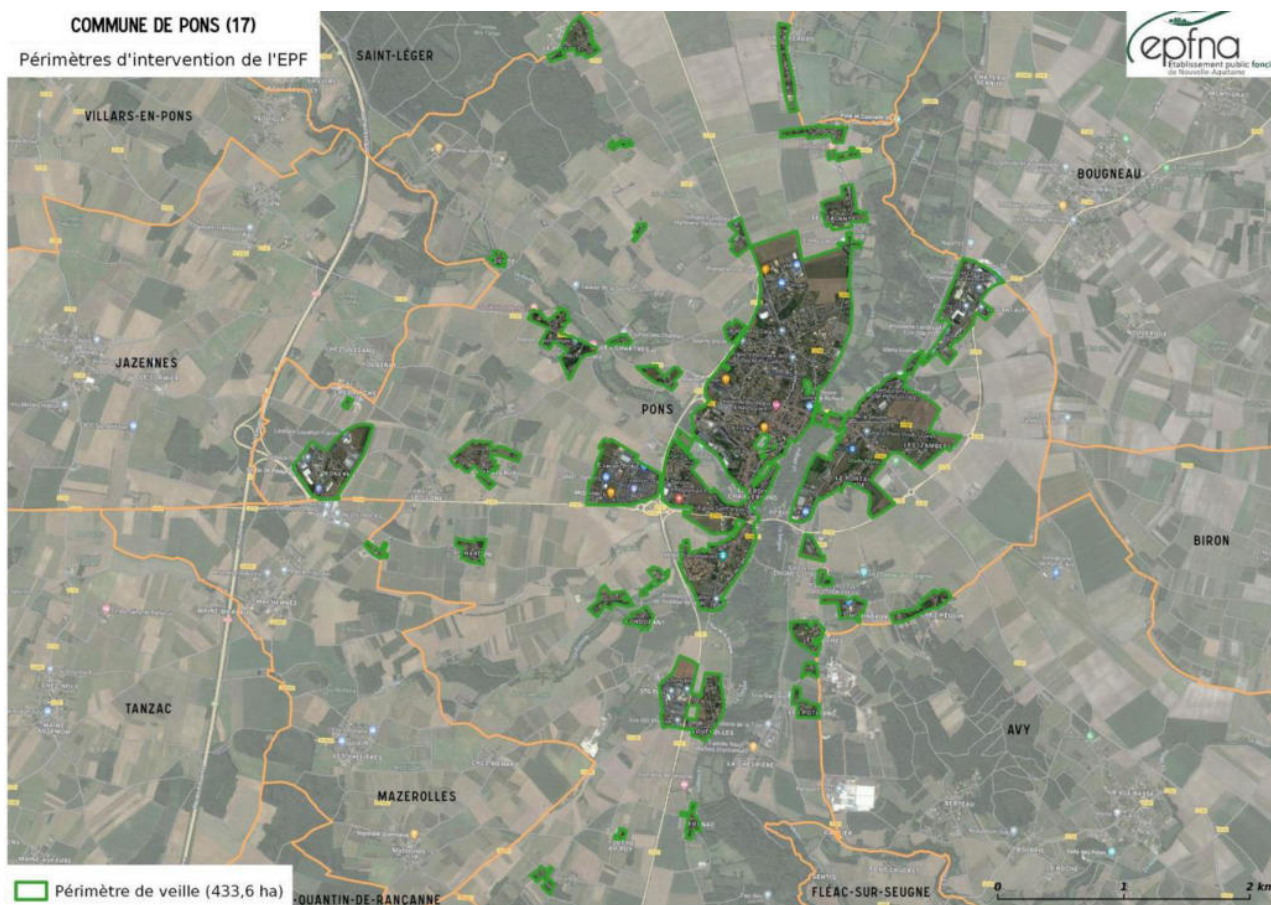
x	Production de logements		Risques technologiques et naturels
x	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
x	Développement économique	x	Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté au Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE



2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste en faveur de la redynamisation de son centre-ville. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur de veille correspond ainsi à l'intégralité des zones U et AU du territoire communal.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études.

Par délibération en date du 22/09/2020, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire ou par délibération du CM au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article 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.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

L'EPFNA pourra être sollicité pour la réalisation d'études visant à affiner la définition des opérations potentielles :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	x	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	x	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	x	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
x	Etude de programmation	x	Étude géotechnique
x	Constitution DUP et enquête parcellaire	x	Etude de faisabilité
x	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune 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 ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

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

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € HT)**.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune de PONS, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé 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, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

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

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 :

- 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 » mentionnés à l'article 4.1.
- 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 la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- 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.

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'EPF 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 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 (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 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2026**

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et des frais annexes liés à ces études.

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 études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, 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 la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité 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 Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Réfèrent Technique Commune :
- Réfèrent politique Commune : Maire ou Adjoint

- Chargé d'Opération : Alexandre SOULAT
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER

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

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption ou acquisition a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune 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.

La Commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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 la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de PONS
représentée par son maire

**L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine**
représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Jacky BOTTON

La Communauté de Communes de la Haute-Saintonge
Représentée par son Président,

Claude BELOT

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n°2023/XXX en date du XX/XX/2023.

Annexes :

- Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 059

Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-21-106 pour la réalisation d'opérations de logements notamment sociaux en densification sur la Commune d'Ars-en-Ré entre La Communauté de Communes de l'Ile-de-Ré, la Commune d'Ars-en-Ré et

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 de 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 l'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-21-106 pour la réalisation d'opérations de logements notamment sociaux en densification sur la Commune d'Ars-en-Ré entre La Communauté de Communes de l'Ile-de-Ré, la Commune d'Ars-en-Ré et, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le
Laurence ROUEDE

05 JUL. 2023

Transmis à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Pour le Préfet.

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-21-106 pour la réalisation d'opérations de logements notamment sociaux en densification sur la Commune d'Ars-en-Ré entre La Communauté de Communes de l'Île-de-Ré, la Commune d'Ars-en-Ré et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de logement sociaux en densification

Contexte :

Le territoire Rétais fait l'objet d'une tension immobilière forte se traduisant par des prix de foncier et immobiliers très élevés. Ces derniers sont jusqu'à deux fois plus élevés que le territoire Rochelais voisin et les plus élevés des territoires insulaires de l'arc atlantique.

Afin de pérenniser sa population annuelle et permettre l'accès au logement du plus grand nombre, la CDC de l'Île de Ré souhaite développer son parc de logements sociaux. 2000 logements aidés sont d'ailleurs prévus dans le cadre du PLUi, afin de pouvoir tenir les objectifs démographiques de la collectivité (20 000 habitants sur le territoire Rétais d'ici 2025).

Des orientations d'aménagement et de programmations dans le PLUi prévoient le développement du parc de logement sociaux. Une de ces dernières concerne un foncier situé au lieu-dit « Les Noues » (25 à 35 logements dont 33% en accession sociale à la propriété et 67% LLS) à Ars-en-Ré, Commune située proche de d'extrémité ouest de l'île. L'EPFNA accompagne la commune et la CDC pour la réalisation de ce projet dans le cadre de la convention.

Projet : Le présent avenant a pour objectif de rehausser le plafond des engagements financiers afin de prendre compte les montants des offres de prix faites aux propriétaires pour l'acquisition des parcelles de l'opération, des études et des indemnités d'éviction des fermiers.

Durée : 6 ans

Montant : 800 000 € + 500 000 €

Garantie de rachat : CdC de l'île de Ré

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
10 973 688 €	3 605 888 €	21 739 344 €

Périmètre : Cette emprise non bâtie d'environ 1 ha est située à l'ouest du hameau de Grignon à Ars-en-Ré. Dans le cadre de son PLUi, la CDC de l'Île de Ré a identifié ce foncier comme orientation d'aménagement et de programmation afin de réaliser une opération de 25 à 35 logements dont 33% en accession sociale à la propriété et 67% locatifs sociaux.



Périmètre de réalisation (1,04 ha)



**AVENANT N° 1 À LA CONVENTION N° 17-21-106
POUR LA REALISATION D'OPERATIONS DE LOGEMENTS NOTAMMENT SOCIAUX EN
DENSIFICATION SUR LA COMMUNE D'ARS EN RE**

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE

LA COMMUNE D'ARS EN RE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Communauté de Communes de l'île de Ré dont le siège est situé au 3 Rue du Père Ignace – 17410 Saint-Martin-de-Ré, représentée par son Président, **Monsieur Lionel QUILLET**, agissant en vertu de la délibération n°XXXXXXX du Conseil Communautaire en date du XXXXX,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CDC** » ;

La Commune d'Ars en Ré dont le siège est situé au 24 Place Carnot – 17590 Ars-en-Ré, représentée par son Maire, **Madame Danièle PETINIAUD-GROS**, agissant en vertu de la délibération n°XXXX du Conseil municipal en date du XXXXXXX,

Ci-après dénommée « **La Commune** » ;

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 à compter du 2 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du XXXXXX en date du XXXXX;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part,

IDENTIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ÎLE DE RÉ (17)
Commune d'Ars-en-Ré
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1



PRÉAMBULE A L'AVENANT

La CdC de l'Île de Ré, la Commune de Ars-en-Ré et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé en date du 22 juillet 2021 la convention opérationnelle n°17-21-106 pour l'action foncière en vue de la réalisation de logements sociaux en densification urbaine sur le secteur « Les Noues » à Ars en Ré. Le projet de la collectivité est de réaliser un programme de 25 à 35 logements sociaux sur ce secteur. L'emprise du projet est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue dans le PLUi.

L'EPFNA a engagé des négociations à l'amiable avec les propriétaires et fermier du site. Une première rencontre a eu lieu en Mairie d'Ars en Ré le 11 janvier 2023 afin d'apprécier la dureté foncière du site. Après réception des avis du Pôle d'Évaluation Domaniale de la Charente-Maritime sur la valeur des biens, des propositions d'acquisitions ont été formulées par l'EPFNA aux propriétaires du secteur Les Noues.

Des études géotechniques et de délimitation foncière et superficielle réelle du site devront être menées pour améliorer l'état de connaissance du site.

Le stock financier de l'opération au 06 juin 2023 est de **0,00€ HT**. Le stock prévisionnel au 31 décembre 2023 s'élèvera à **1 100 000€** au 31 décembre 2023. Le présent avenant a pour objet de rehausser le plafond des engagements financiers de l'opération afin de couvrir les montants des acquisitions foncières, les indemnités d'évictions du fermier et les frais d'études du site.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI) DE L'EPFNA

Les dispositions du Préambule de la convention relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées telles que sont supprimés les paragraphes 3 et suivants et remplacés par les dispositions ci-dessous :

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.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centre-villes et centre-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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.

ARTICLE 2. MODIFICATIONS DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL

Annule et remplace L'article 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est d'**UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 300 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CDC est tenue 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'EPFNA étant assujéti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la CDC en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention. Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-21-106 demeurent inchangées.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de l'Île de Ré,
Représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier
De Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur Général,

Lionel QUILLET

Sylvain BRILLET

La Commune de Ars-en-Ré,
Représentée par son maire

Danièle PETINIAUD-GROS

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPFNA, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n° XXXX du XXXXX.

Annexes :

1. Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 17-21-106 – CDC de l'Île de Ré / Commune d'Ars en Ré / EPFNA

Paraphes

4

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023-060**

Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-22-015 pour la maîtrise des emprises foncières nécessaires à l'aménagement de la ZAE de Sainte-Marie-de-Ré en densification urbaine entre La Communauté de Communes de l'Ile-de-Ré, la Commune de Sainte Marie de Ré 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 de 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,

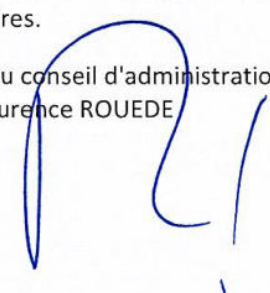
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-22-015 pour la maîtrise des emprises foncières nécessaires à l'aménagement de la ZAE de Sainte-Marie-de-Ré en densification urbaine entre La Communauté de Communes de l'Ile-de-Ré, la Commune de Sainte Marie de Ré, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUIL. 2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023

Pour le Préfet,

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | 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

Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-22-015 pour la maîtrise des emprises foncières nécessaires à l'aménagement de la ZAE de Sainte-Marie-de-Ré en densification urbaine entre La Communauté de Communes de l'Île-de-Ré, la Commune de Sainte Marie de Ré et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une extension de la ZAE existante en dents creuses

Contexte : Le territoire Rétais fait l'objet d'une tension immobilière forte se traduisant par des prix de foncier et immobiliers très élevés. Afin de pérenniser sa population annuelle et de rediriger son économie locale pour partie vers une sphère plus productive et annuelle (beaucoup d'activité saisonnière), la CDC de l'Île de Ré souhaite créer une offre foncière pour le développement des entreprises. La densification des zones d'activités existantes est envisagée mais ces dernières sont remplies à une moyenne de 90%.

C'est pour cette raison que dans le cadre de son PLUi, la CDC a identifié une emprise non bâtie située au nord du bourg de Sainte-Marie-de-Ré, le long d'un des axes principaux de l'île (la RD 201 traversant l'île par le sud) en continuité d'habitations et d'une station d'épuration, pour la réalisation d'une zone d'activités économiques en densification de l'existant. L'EPFNA accompagne la commune et la CDC pour la réalisation de ce projet dans le cadre de la convention.

Projet : Le présent avenant a pour objectif de rehausser le plafond des engagements financiers afin de prendre compte les montants des offres de prix faites aux propriétaires pour l'acquisition des parcelles de l'opération, des études et des indemnités d'éviction des fermiers.

Durée : 6 ans

Montant : 800 000 € + 500 000 €

Garantie de rachat : CdC de l'île de Ré

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
10 973 688 €	3 605 888 €	21 739 344 €

Périmètre : Cette emprise non bâtie d'une surface d'environ 3ha est située le long de la RD 201 et entre le bourg de Sainte-Marie-de-Ré et sa station d'épuration. Le projet envisagé est la création d'une nouvelle zone d'activités économiques afin de renforcer l'attractivité économique du territoire Rétais, en densification de l'urbanisation.





**AVENANT N° 1 À LA CONVENTION N° 17-22-015
D'ACTION FONCIERE POUR LA MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES NECESSAIRES A
L'AMENAGEMENT DE LA ZAE DE SAINTE-MARIE-DE-RE EN DENSIFICATION URBAINE**

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE

LA COMMUNE DE SAINTE MARIE DE RÉ

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Communauté de Communes de l'île de Ré dont le siège est situé au 3 Rue du Père Ignace – 17410 Saint-Martin-de-Ré, représentée par son Président, **Monsieur Lionel QUILLET**, agissant en vertu de la délibération n°XXXXXXX du Conseil Communautaire en date du XXXXX,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CDC** » ;

La Commune de Sainte-Marie-de-Ré dont le siège est situé au 32 Avenue de la République – 17740 Saint-Martin-de-Ré, représentée par son Maire, **Madame Gisèle VERGNON**, agissant en vertu de la délibération n°XXXX du Conseil municipal en date du XXXXXXX,

Ci-après dénommée « **La Commune** » ;

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 à compter du 2 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du XXXXXX en date du XXXXX;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part,

IDENTIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ÎLE DE RÉ (17)

Commune de Sainte-Marie-de-Ré

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



PRÉAMBULE A L'AVENANT

La CdC de l'Île de Ré, la Commune de Sainte de Marie de-Ré et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé en date du 22 juillet 2021 la convention n°17-22-015 pour l'action foncière en vue de maîtrise des emprises nécessaires à l'aménagement d'une Zone d'Activités Economiques sur le secteur « Les Gruasses » à Sainte Marie de Ré. L'emprise du projet est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue dans le PLUi.

L'EPFNA a engagé des négociations à l'amiable avec les propriétaires et fermiers du site. Une première rencontre a eu lieu en Mairie de sainte Marie de Ré le 23 mars 2023 afin d'apprécier la dureté foncière du site. Après réception des avis du Pôle d'Évaluation Domaniale de la Charente-Maritime sur la valeur des biens, des propositions d'acquisitions ont été formulées par l'EPFNA aux propriétaires du secteur « Les Gruasses ». Des études d'évaluation de la valeur des vignes et des indemnités d'évictions des fermiers, géotechnique et topographique du site devront être menées pour améliorer l'état de connaissance du site.

Le stock financier de l'opération au 06 juin 2023 est de **120,00€ HT**. Le stock prévisionnel au 31 décembre 2023 s'élèvera à **900 000 €**. Le présent avenant a pour objet de rehausser le plafond des engagements financiers de l'opération afin de couvrir les montants des acquisitions foncières, des indemnités d'évictions du fermier et les frais d'études du site.

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 17-21-106 – CDC de l'Île de Ré / Commune d'Ars en Ré / EPFNA

Paraphes

2

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI) DE L'EPFNA

Les dispositions du Préambule de la convention relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées telles que sont supprimés les paragraphes 3 et suivants et remplacés par les dispositions ci-dessous :

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.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL

Annule et remplace L'article 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est d'**UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 300 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CDC est tenue 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'EPFNA étant assujetti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la CDC en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention. Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-22-015 demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de l'Île de Ré,
Représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier
De Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur Général,

Lionel QUILLET

Sylvain BRILLET

La Commune de Sainte-Marie-de-Ré,
Représentée par son maire

Gisèle VERGNON

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPFNA, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n° XXXX du XXXXX.

Annexes :

1. Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 061

Convention de réalisation n°17-23-055 d'action foncière sur l'ilot "rue principale" pour la revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de Grandjean 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 de 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°17-23-055 d'action foncière sur l'ilot "rue principale" pour la revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de Grandjean et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 80 000 € 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 JUL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Pour le Préfet,

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-23-055 d'action foncière sur l'ilot "rue principale" pour la revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de Grandjean et l'EPFNA

Objet : Recyclage d'un foncier vacant pour la réalisation d'une opération comportant du logement

Contexte : Située en Charente-Maritime, la Commune de Grandjean est membre de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge. Doté d'un parc immobilier essentiellement résidentiel, elle souhaite continuer de développer l'offre de logements sur son territoire et travailler sur la vacance immobilière. Elle souhaite développer une stratégie foncière visant à restructurer un bien vacant et valoriser le foncier disponible sur son centre-bourg.

Projet : Compte tenu de la taille de ce territoire, la Commune dispose d'un nombre limité de fonciers densifiables dans son emprise urbaine. La Commune a identifié une dent creuse pour la réalisation d'un projet.

Le projet de convention porte sur un projet de recyclage d'un foncier vacant suite au décès du propriétaire depuis plusieurs années. L'emprise foncière s'étend sur 590 m². Son acquisition pourrait permettre la réalisation d'une opération comprenant du logement et du commerce.

Durée : 3 ans

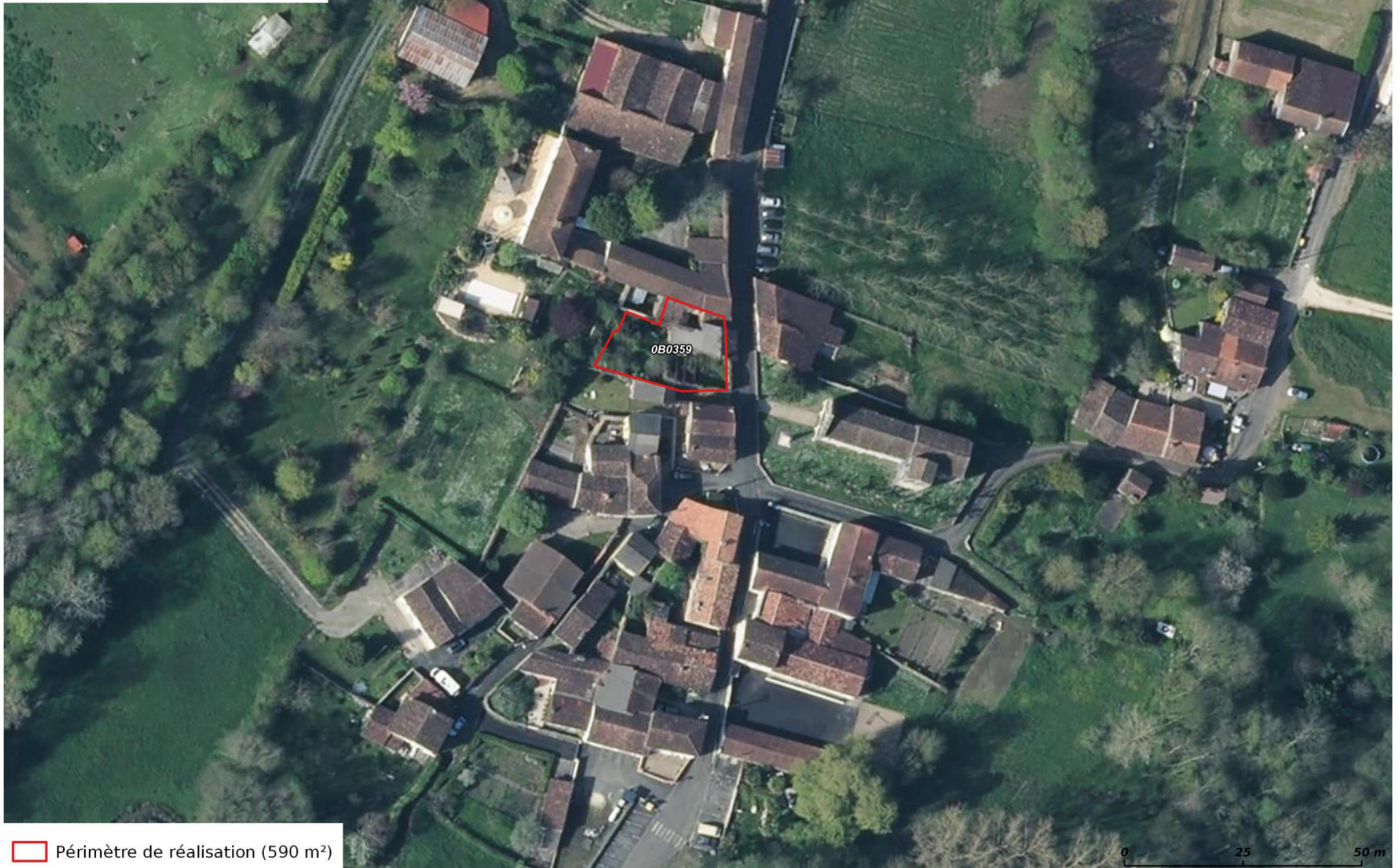
Montant : 80 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
82 165 € / 81 642 €	34 960 €	19 769 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 590 m² intégrant un foncier situé à proximité directe de l'école et de la Mairie.



 Périmètre de réalisation (590 m²)



CONVENTION REALISATION N° 17-23-055

**D'ACTION FONCIERE SUR L'ILOT « RUE PRINCIPALE » POUR LA
REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE GRANDJEAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de GRANDJEAN, dont le siège est situé en sa Mairie, 19 rue principale à Grandjean (17350) représentée par son maire, Monsieur **Alain FOUCHER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du **+++**.

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou la « **Commune** » ;

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 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°2023-**+++** en date du **+++** 2023,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de GRANDJEAN

Localisée dans le département de la Charente-Maritime, la Commune rurale de Grandjean est membre de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge qui regroupe 110 communes depuis 2014. De part cette localisation, les administrés bénéficient d'une proximité avec les villes de Saint-Jean-d'Angély et Saintes (12 et 18 kilomètres). La Commune bénéficie des effets d'une économie résidentielle due à son emplacement entre ces deux bassins de vie tout en étant relativement proche du littoral (la station balnéaire la plus proche est Fouras à 40 minutes en voiture) avec un cadre de vie rural.

Il s'agit d'une Commune dotée d'un bourg principal et de plusieurs hameaux. Le territoire de la Commune de Grandjean s'étend sur 640 hectares avec 50,4% de zone agricole selon la base de données européennes.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune en 2019 :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	310	51 999	651 358
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements)	+ 2,1 % (+ 13,55 % sur 5 ans)	- 0,3 % (- 1,77 % sur 5 ans)	+ 0,50 % (+ 2,83 % sur 5 ans)
Taux de vacance du parc de logements	17,2 % (31 / 182)	13,5 % (4 273 / 31 664)	7,2% (31 543 / 440 935)
Nombre de personnes par ménages	2,34	2,09	2,04

Sources : Insee

Avec 94 % de l'emploi total, le secteur tertiaire et la construction sont largement prépondérants. Il est également à noter que 86 % des actifs travaillent en dehors de la Commune dans les bassins d'emplois voisins. La Commune dispose d'une école, d'une salle des fêtes et de divers équipements sportifs. Les commerces de proximités se situent sur les Communes voisines.

La Commune connaît une prédominance résidentielle avec un parc immobilier ancien, dégradé et inadapté notamment dans son bourg et ses hameaux.

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. 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 SRADET (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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1 Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre Commune de Grandjean et l'EPFNA.

Elle détermine :

- **les objectifs partagés** par la Commune et l'EPFNA ;
- **les engagements et obligations** que prennent la Commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière de l'EPFNA** pour la réalisation de projets ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** des biens acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA** et la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2 Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

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.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

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

1.3 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). 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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune de Grandjean souhaite mener une politique foncière de revitalisation de son centre bourg. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de réalisation au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur de projet correspond au foncier ci-dessous :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
B 359	00ha 05a 90ca	Bâti	Rue principale	U	Libre

Proche de la mairie, le périmètre d'intention s'étend sur 590 m². Il se compose d'une maison d'habitation de 110 m² de surface de plancher et d'une cave de 48 m² de surface utile. Le vendeur est représenté par le pôle de gestion du patrimoine de la DDFIP de Bordeaux dans le cadre d'une succession vacante.



2.2 Définition du projet

La Commune souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA, réaliser la maîtrise foncière de cet îlot stratégique pour la densification de dents creuses.

Ce foncier a été identifié comme pouvant accueillir une opération comprenant du logement. Ainsi, la commune souhaite restructurer ce bien, développer l'offre de logements sur son territoire et valoriser le foncier disponible en centre-bourg.

2.3 Démarches 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 : amiable ou préemption.

2.4 Modalités de sortie envisagées

A ce stade, il est prévu que l'EPFNA cède le foncier à un porteur de projet, ou à la Commune au titre de sa garantie de rachat.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Avec l'accord de la Commune, l'EPFNA pourra solliciter des prestataires pour la réalisation d'études et diagnostics nécessaires à la connaissance du foncier et à sa capacité d'occupation. La Commune est engagée à définir le projet envisagé sur le périmètre de la convention et y travaille activement.

3.2 Modalités de réalisation des études

Lorsque l'EPFNA réalisera des études, il en assurera la maîtrise d'ouvrage et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et les résultats des études, en étroite concertation avec la Commune. Chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune 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 ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de paiement des études

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

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

Une fois acquis, le bien est sécurisé par l'EPFNA avant toute mise à disposition à la Commune durant le portage. Il sera mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD).

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé 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.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (80 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

5.2 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

L'EPFNA procédera aux négociations et à des acquisitions foncières à l'intérieur dans le cadre de cette présente convention et de son périmètre. Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de la Commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

a) Absence d'acquisitions

Si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune 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.

b) Acquisitions réalisées sans cessions

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, la Commune, 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.

c) Acquisitions réalisées avec cessions

Si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune 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 Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

d) Abandon de projet

Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune 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 Commune, 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 collectivité 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 6 – ENGAGEMENTS MUTUELS

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous

5.1 Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à réaliser les interventions foncières nécessaires à la maîtrise foncière de l'ilot identifié dans la présente convention. Ces acquisitions seront réalisées sur la base des études urbaines et capacitaires réalisées et de diagnostics préalables permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour La Collectivité, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

5.2 Engagements de la Commune

La Commune s'engage à :

- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant ;
- lancer et mener toutes les études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés ;
- mener toutes les démarches de concertation au stade de la définition du programme et de la composition urbaine préalablement au lancement de l'AAP et le dépôt des autorisations d'urbanisme – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés;

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est **de 3 ans à compter de la signature de la convention.**

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune 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 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent 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.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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 la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8 – PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traitées au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1 Résiliation mutuelle

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

10.2 Résiliation de Droit

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable ;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la collectivité partenaire de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La collectivité partenaire dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître ses observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

10.3 Conséquences de la résiliation

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

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 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 4 exemplaires originaux

La Commune de GRANDJEAN

Représentée par son Maire,

Alain FOUCHER

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur +++, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023- 062**

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°19-22-046 pour la requalification de l'îlot Guierle, entre la commune de Brive-la-Gaillarde, la communauté d'Agglomération du Bassin de Brive 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 de 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 l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°19-22-046 pour la requalification de l'îlot Guierle, entre la commune de Brive-la-Gaillarde, la communauté d'Agglomération du Bassin de Brive et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le **05 JUIL. 2023**
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **06 JUIL. 2023**
Réceptionné à la préfecture de région le **06 JUIL. 2023**
Pour le Préfet,

Approbation **Le Secrétaire général pour les affaires régionales**
Bordeaux, le **07 JUIL. 2023**



Patrick AMOUSSOU ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°19-22-046 pour la requalification de l'îlot Guierle, entre la commune de Brive-la-Gaillarde, la communauté d'Agglomération du Bassin de Brive et l'EPFNA

Objet : Opérations de logements en renouvellement urbain en cœur de ville

Contexte : Sous-préfecture et ville la plus peuplée de la Corrèze, Brive-la-Gaillarde est une commune lauréate du programme ACV. À ce titre, l'ensemble du centre-ville fait l'objet d'une ORT.

Projet : Dans le cadre du projet de réalisation d'une opération en renouvellement urbain, à dominante d'habitat, l'EPFNA a procédé à l'acquisition amiable des parcelles BP n°10 et n°11 en 2021. De son côté, la ville de Brive a souhaité mobiliser la SEM Territoires 19 comme opérateur pour réaliser cette opération. Suite aux premières études de faisabilité réalisées par la SEM, la collectivité a sollicité l'EPFNA pour procéder à l'acquisition des parcelles voisines, à savoir les parcelles BP n°7,8 et 9, en vue d'obtenir un projet cohérent à l'échelle de l'îlot et améliorer l'équilibre économique de l'opération par la production d'un plus gros volume de logements.

Le projet d'avenant a pour objet la modification du périmètre de la convention initiale pour y intégrer 3 nouvelles parcelles (BP n°7,8 et 9) ainsi que l'augmentation du montant plafond en conséquence et le prolongement de sa durée pour permettre l'intervention sur les nouvelles parcelles. **Durée** : 3 ans + 2 ans

Montant : 700 000 € + 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

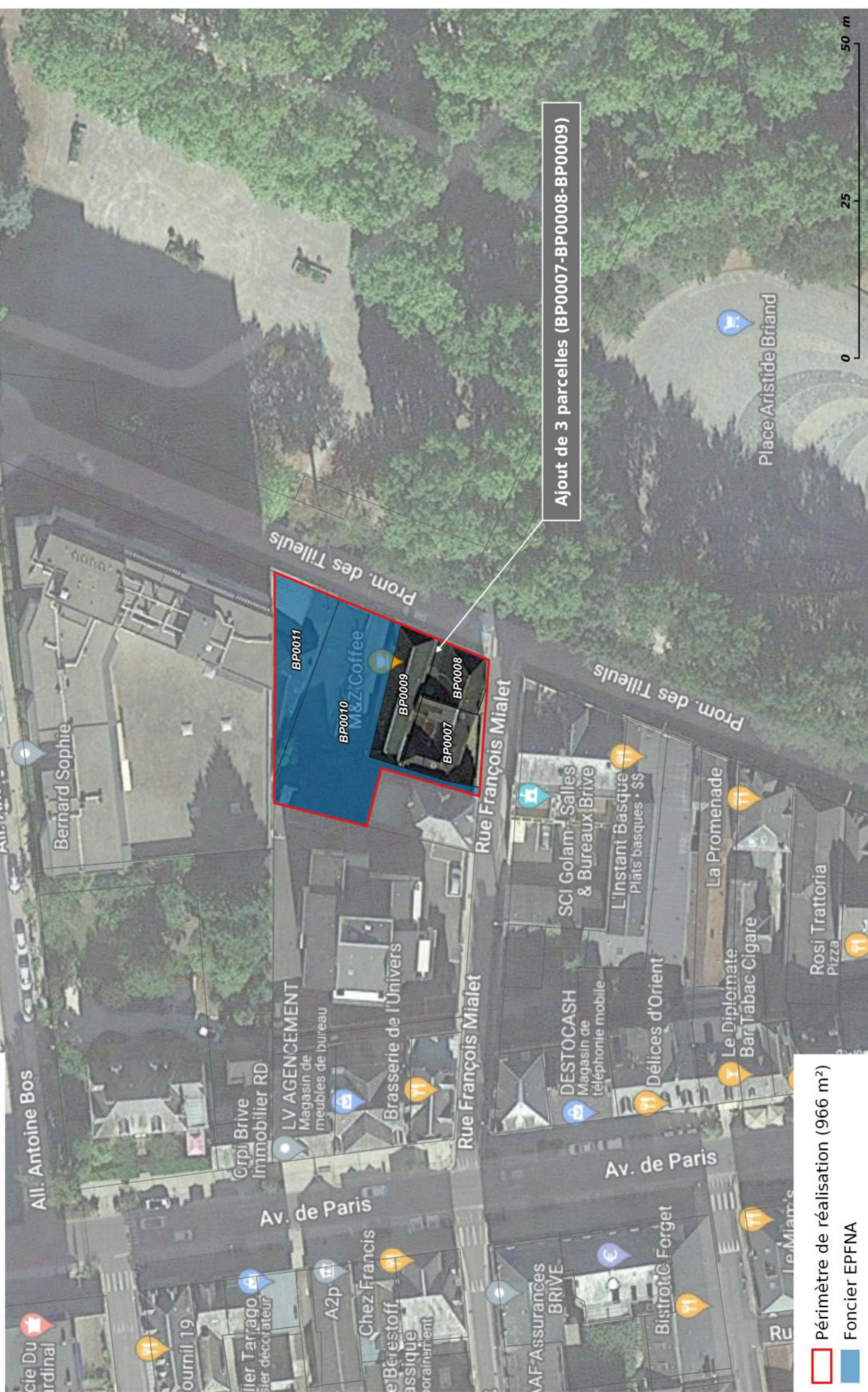
Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
37 328 248 € / 30 452 188 €	7 657 112 €	92 059 278 €

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant désormais, en plus des parcelles BP n°10 et 11, les parcelles BP n°7,8 et 9.

COMMUNE DE BRIVE-LA-GAILLARDE (19)

Avenant n°1

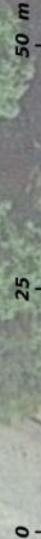
Périmètres d'intervention de l'EPF



Ajout de 3 parcelles (BP0007-BP0008-BP0009)

□ Périmètre de réalisation (966 m²)

■ Foncier EPFNA





**AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 19-22-046
POUR LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT GUIERLE**

ENTRE

LA COMMUNE DE BRIVE-LA-GAILLARDE (19)

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN DE BRIVE
(19)**

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Brive-la-Gaillarde, dont le siège est situé Place Jean Charbonnel, BP 80433, 19312 BRIVE-LA-GAILLARDE Cedex, représentée par son maire, Monsieur Frédéric SOULIER, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° en date du,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé 9 avenue Léo Lagrange, 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE, représentée par Madame Hélène LACROIX, sa Vice-Présidente, autorisée à l'effet des présentes par délibération n°..... du Conseil communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** »;

d'autre 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 en consultation écrite n°B-2023-..... du 14 au 28 juin 2023,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

COMMUNE DE BRIVE-LA-GAILLARDE (19)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



■ Périmètre de réalisation (966 m²)
■ Foncier EPFNA

PRÉAMBULE

Le 30 juin 2022, l'EPFNA, la commune de Brive-la-Gaillarde et la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive ont signé une convention opérationnelle pour la requalification de l'îlot Guierle. L'intervention de l'EPFNA porte sur des emprises situées en plein cœur de ville.

Dans le cadre du projet de réalisation d'une opération en renouvellement urbain, à dominante d'habitat, l'EPFNA a procédé à l'acquisition amiable des parcelles BP n°10 et n°11 en 2021. De son côté, la ville de Brive a souhaité mobiliser la SEM Territoires 19 comme opérateur pour réaliser cette opération. Suite aux premières études de faisabilité réalisées par la SEM, la collectivité a sollicité l'EPFNA pour procéder à l'acquisition des parcelles voisines, à savoir les parcelles BP n°7,8 et 9, en vue d'obtenir un projet cohérent à l'échelle de l'îlot et améliorer l'équilibre économique de l'opération par la production d'un plus gros volume de logements.

Il est à noter que des négociations ont déjà débuté avec les propriétaires des parcelles BP n°7, 8 et 9.

Cet avenant a ainsi pour objet de modifier le périmètre de réalisation de la convention afin de le rendre plus cohérent avec la dimension et l'ambition de l'opération future.

Par ailleurs, le montant des dépenses engagées dépassant aujourd'hui les 500 000 €, il est proposé d'augmenter le plafond de la convention à 1 200 000 € afin d'anticiper les dépenses futures liées aux acquisitions foncières des parcelles BP n°7, 8 et 9.

Le présent avenant a également pour objectif de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026 au regard du calendrier prévisionnel communiqué par la SEM Territoires 19 et particulièrement des futurs délais d'étude de maîtrise d'œuvre et de purge du permis de construire à venir.

Enfin, cet avenant est l'occasion de modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « **habitat** ».

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 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.

ARTICLE 2. – Modification du périmètre d'intervention

Cet article modifie l'article 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION de la convention afin d'élargir le périmètre initial à trois nouvelles parcelles, rendant ainsi ce dernier plus cohérent avec la dimension et l'ambition de l'opération.

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (pages 2). Ces emprises foncières sont cadastrées BP n°7,8,9, 10 et 11 et représentent une surface de 916 m². Elles sont inscrites en zone UB du PLU. Sur ces emprises, le projet consiste à réaliser une opération en renouvellement urbain à dominante d'habitat (dont des logements sociaux suivant les orientations du PLU). La SEM Territoires 19, pressentie par la collectivité comme opérateur, définira le nombre et la typologie des logements en concertation avec la collectivité.

Pour rappel, sur ce périmètre, l'EPFNA a engagé une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre et maîtrise actuellement deux parcelles. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

ARTICLE 3. – Modification de l'engagement financier global au titre de la convention

Cet article modifie l'article 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE de la convention afin d'anticiper sur les dépenses à venir liées à la maîtrise foncière des parcelles BP n°7, 8 et 9.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **1 200 000 HT (UN MILLION DEUX-CENT-MILLE EUROS HORS TAXES)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune est tenue 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'EPFNA étant assujéti.

L'EPFNA 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 la Commune en la personne de son maire.

ARTICLE 4. – Modification de la durée de la convention

Cet article modifie l'article 4 – DUREE DE LA CONVENTION afin de tenir compte du calendrier prévisionnel communiqué par la SEM Territoires 19 et d'anticiper des délais d'étude de maîtrise d'œuvre et de purge de permis de construire.

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2026, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs à savoir :

- L'acquisition et la revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- Le paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- La réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La Commune de Brive-la-
Gaillarde représentée par son
Maire,

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

Frédéric SOULIER

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive
représentée par sa Vice-Présidente,

Hélène LACROIX

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/..... en date
du.....

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°19-22-046

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 063

Avenant n°1 à la convention de réalisation n° 23-22-001 d'action foncière pour la création d'une maison d'assistantes maternelles et de logements locatifs communaux entre la commune de Parsac-Rimondeix, la communauté de communes Creuse Confluence 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 de 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 l'avenant n°1 à la convention de réalisation n° 23-22-001 d'action foncière pour la création d'une maison d'assistantes maternelles et de logements locatifs communaux entre la commune de Parsac-Rimondeix, la communauté de communes Creuse Confluence et l'EPF, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 05 JUL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Pour le Préfet,

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUL. 2023

Patrick AMOUSSOU/ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | 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

Avenant n°1 à la convention de réalisation n° 23-22-001 d'action foncière pour la création d'une maison d'assistantes maternelles et de logements locatifs communaux entre la commune de Parsac-Rimondeix, la communauté de communes Creuse Confluence et l'EPFNA

Objet : Création d'une maison d'assistantes maternelles et de logements locatifs communaux

Contexte : La commune de Parsac-Rimondeix fait partie de la communauté de communes Creuse Confluence. Elle dispose d'une localisation intéressante au niveau de la Route Nationale 145, à proximité immédiate des pôles d'emplois de Gouzon et de Jarnages ainsi qu'à une vingtaine de kilomètres de Guéret.

La commune souhaite intervenir sur une ancienne bâtisse vacante disposant d'une localisation stratégique ayant un accès quasi immédiat à la Route Nationale 145, pour y installer une Maison d'assistantes maternelles et proposer des appartements à la location (un T2 en rez-de-chaussée et un T3 à l'étage, chaque appartement disposera d'un jardin privatif).

L'EPFNA a fait l'acquisition du bien objet de la convention en démembrement de propriété avec la commune de Parsac-Rimondeix le 04 février 2022. La commune usufruitière a pu débiter les travaux rapidement après l'acquisition permettant une ouverture de la MAM au 1er janvier 2023.

L'inauguration de la structure a eu lieu le 03 juin 2023.

Projet : A la suite de travaux de rénovation effectués par la commune de Parsac-Rimondeix, usufruitière du bien, sur la première année de portage par l'EPFNA, la commune a souhaité mettre en place un échelonnement de paiement anticipé afin de racheter la nue-propriété sur 3 années budgétaires et donc éviter de supporter cette dépense sur une seule année. L'objet du projet d'avenant est de fixer les modalités de l'échelonnement. **Durée** : 4 ans

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
201 098 € / 226 639 €	207 124 €	638 429 €

Périmètre : Maison vacante située le long de l'ancienne nationale, cadastrée ZH n° 36, 37 et 38 d'une contenance totale de 2 021 m².



**PARSAC
RIMONDEIX**



AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE REALISATION N° 23-22-001

D'ACTION FONCIERE POUR LA CREATION D'UNE MAISON D'ASSISTANTES MATERNELLES ET DE LOGEMENTS LOCATIFS COMMUNAUX

ENTRE

LA COMMUNE DE PARSAC-RIMONDEIX

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE CONFLUENCE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Parsac-Rimondeix**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 1 place de la Mairie à PARSAC-RIMONDEIX (23140), représentée par **Monsieur François RIVA**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La **Communauté de communes Creuse Confluence**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Le Montet à BOUSSAC (23600) – représentée par **Monsieur Nicolas SIMONNET**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée, « **la Communauté de communes** »;

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-2023- du 22 juin 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Commune de Parsac-Rimondeix

La commune de Parsac-Rimondeix fait partie de la communauté de communes Creuse Confluence. Elle dispose d'une localisation intéressante au niveau de la Route Nationale 145, à proximité immédiate des pôles d'emplois de Gouzou et de Jarnages ainsi qu'à une vingtaine de kilomètres de Guéret.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Parsac-Rimondeix	Creuse Confluence	Département de la Creuse
Population	704	16 589	117 503
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,6 %	- 0,8 %	-0,6 %
Taux de Logements locatifs sociaux	2,53 %	4,22 %	6,24 %
Rythme de construction annuel	0,5	10 ,8	77,4
Taux de vacance du parc de logements	16,6 %	18,3 %	15,5 %
Nombre de personnes par ménages	2,17	1,99	1,98

La Communauté de communes de Creuse Confluence a été créée par l'arrêté préfectoral du 02 novembre 2016, à la suite de la fusion de la communauté de communes du Pays de Boussac, de la communauté de communes du Carrefour des Quatre Provinces et de la communauté de communes d'Evau-les-Bains Chambon-sur-Voueize. Elle regroupe aujourd'hui 42 communes, et 16 589 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU		
SCOT	Arrêt du 04/05/2021 Approuvé par délibération du conseil communautaire le 30/06/2021	Révision à l'initiative du PETR (Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher)
PADD	Arrêt du 04/05/2021 Approuvé par délibération du conseil communautaire le 30/06/2021	

Le projet de la commune consiste à intervenir sur une ancienne bâtisse vacante disposant d'une localisation stratégique ayant un accès quasi immédiat à la Route Nationale 145, pour permettre l'installation d'une maison d'assistantes maternelles et de proposer des appartements à la location, un T2 en rez-de-chaussée et un T3 à l'étage. (Chaque appartement disposera d'un jardin privatif).

L'EPFNA a fait l'acquisition du bien objet de la convention en démembrement de propriété avec la commune de Parsac-Rimondeix le 04 février 2022. La commune usufruitière a pu débiter les travaux rapidement après l'acquisition permettant une ouverture de la MAM au 1er janvier 2023.

L'inauguration de la structure a eu lieu le 03 juin 2023.

A la suite de ces travaux de rénovation effectués par la commune sur la première année de portage par l'EPFNA, la commune a souhaité mettre en place un échelonnement de paiement anticipé afin de racheter la nue-propriété sur 3 années budgétaires et donc éviter de supporter cette dépense sur une seule année. L'objet du projet d'avenant est de fixer les modalités de l'échelonnement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — MISE EN PLACE D'UN ECHELONNEMENT DE PAIEMENT ANTICIPE

La Commune de Parsac-Rimondeix doit avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la collectivité, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la commune, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. En effet, la collectivité rachète progressivement le bien mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée.

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de 86 000 € jusqu'au 04/02/2026 par annuités, de la manière suivante :

- Avant le 31/12/2023, la commune verse à l'EPFNA la somme de 28 000 €
- Avant le 31/12/2024, la commune verse à l'EPFNA la somme de 28 000 €
- Avant le 04/02/2026 correspondant au terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat de la nue-propriété du foncier par la commune, celle-ci verse à l'EPFNA le solde restant sur la convention par la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions (environ 30 000 € + les frais de portage, dont l'assurance).

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la commune de Parsac-Rimondeix, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les collectivités, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la commune. L'EPFNA pourra, alors procéder à la résiliation de la convention et la commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Parsac-Rimondeix
représentée par son maire,

La communauté de communes de
Creuse Confluence
représentée par son président,

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

François RIVA

Nicolas SIMONNET

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2023/ en date du

Annexe n°1 : Convention de réalisation et règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 23-18-143 signée

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 064

Convention de réalisation n°24-23-069 entre la Commune de Bassillac et Auberoche, 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 de 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°24-23-069 entre la Commune de Bassillac et Auberoche, et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € 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 JUL. 2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUL. 2023
Pour le Préfet,

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général**Convention de réalisation n°24-23-069 entre la Commune de Bassillac et Auberoche, et l'EPFNA****Objet** : Urbanisation d'une dent creuse**Contexte** : La Commune de Bassillac et Auberoche est une commune nouvelle située à l'est de Périgueux. Elle fait partie des principales communes de l'agglomération, connue notamment pour la présence de son aéroport.**Projet** : La Commune de Bassillac et Auberoche a saisi l'EPFNA pour négocier et acquérir une dent creuse au cœur du bourg principal de Bassillac.

L'acquisition de cette dernière doit permettre de mettre en œuvre une OAP prévue par le PLUI pour densifier le cœur de bourg. Les fonciers portés par l'EPFNA doivent permettre la création d'un rond-point pour désenclaver le secteur, mais aussi permettre la réalisation d'une première opération de logement.


La cession doit se faire au profit de la Commune

Durée : 3 ans**Montant** : 200 000 €**Garantie de rachat** : Commune**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 168 810 € / 2 022 627 €	866 996 €	2 436 247 €

Périmètre : Le foncier concerné est une dent creuse à cheval sur deux parcelles boisées représentant une superficie totale de 8 000 m². Il est classé en emplacement réservé dans le PLUI.



 Périmètre de réalisation (8285 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°05-01-24 BASSILLAC ET AUBEROCHE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE DE BASSILLAC ET AUBEROCHE (24)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Bassillac et Auberoche**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 750 avenue François Mitterrand 24330 Bassillac et Auberoche, représentée par **Monsieur Michel BEYLOT** son maire délégué, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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-2023- du XX XX 2023.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La commune de Bassillac et Auberoche

La commune de Bassillac et Auberoche est localisée au centre-est du département de la Dordogne. Il s'agit d'une commune nouvelle issue de la fusion de Bassillac, Blis-et-Born, Le Change, Eyliac, Milhac-d'Auberoche et Saint-Antoine-d'Auberoche. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération Le Grand Périgueux.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	4410	103 969	413 223
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2%	0,1%	-0,1%
Taux de Logements locatifs sociaux	1,72%		8%
Taux de vacance du parc de logements	8,07%	9,8%	10,3%
Nombre de personnes par ménages	2,26	2,01	2,04
Nombre de commerces, hébergements, restauration	61		
Taux de chômage annuel moyen	7%	13,1%	13,7%

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	28 mai 2019	Remarques évolutions du document Modification Simplifiée 1 approuvée le 17/12/20 Modification Simplifiée 2 approuvée le 16/12/21 Modification Simplifiée 3 approuvée le 03/03/22 Modification Simplifiée 4 approuvée le 03/03/22 Modification n°2 approuvée le 29/09/2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n°1 approuvée le 02/02/2023
SCOT	EN COURS	

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 août 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.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Soudat et l'EPFNA.

Elle détermine :

- Les objectifs partagés par les signataires de la convention
- Le périmètre et le projet 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 :

x	L'habitat
	Le développement des activités et des services
	La protection des espaces naturels et agricoles
	La protection contre les risques technologiques

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). 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.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
AB 9	2 086 m ²	Terrains d'agrément	Le Bourg Les Granges	PLUi (29/09/2022) Zone 1AUzac	Emplacement réservé	Vacant
AA 133	1 018 m ²	Maison et dépendances	29 rue Georges Guynemer	UB	Emplacement réservé	Vacant

Le foncier concerné est une dent creuse à cheval sur deux parcelles boisées représentant une superficie totale de 8 000 m². Il est classé en emplacement réservé dans le PLUi.

2.2. Définition du projet

La Commune de Bassillac et Auberoche a saisi l'EPFNA pour négocier et acquérir une dent creuse au coeur du bourg principal de Bassillac.

L'acquisition de cette dernière doit permettre de mettre en œuvre une OAP prévu par le PLUi pour densifier le cœur de bourg.

Les fonciers portés par l'EPFNA doivent permettre la création d'un rond-point pour désenclaver le secteur, mais aussi permettre la réalisation d'une première opération de logement.

La cession doit se faire au profit de la Commune

2.3. Démarches 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 :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article 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.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune 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 : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
 - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
 - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
 - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. 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.

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé 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.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de 200 000 € TTC.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir
- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

La délibération d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé 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.

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liées aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

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.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,
- 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 la personne publique garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC),
- 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.

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.

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 le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la 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 convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais 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.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2026.

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

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 jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

6.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

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

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

7. 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

La commune de Bassillac et Auberoche,
Représentée par son maire déléguée,

Michel BEYLOT

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention cadre

Annexe 3 : Formulaires - accord préalable

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° B-2023- 065

Convention de réalisation n°24-23-072 entre la Commune de Val de Louyre et Caudeau 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 de 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°24-23-072 entre la Commune de Val de Louyre et Caudeau et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € 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 JUIL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Pour le Préfet,

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Rapport du directeur général**Convention de réalisation n°24-23-072 entre la Commune de Val de Louyre et Caudeau et l'EPFNA**

Objet : Agrandissement d'un commerce existant dans un immeuble vacant et création d'un logement communal

Contexte : La Commune de Val de Louyre et Caudeau est une commune nouvelle dont le bourg principal est celui de Saint-Alvère. Elle se situe à la pointe sud du Grand Périgueux non loin du bassin de vie bergeracois et des sites du Périgord Noir.

Projet : La Commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau, avec laquelle nous avons déjà passé une convention opérationnelle (clôturée) qui a permis la création d'un local commercial et d'un logement communal, nous a sollicité pour un nouveau projet.

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble vacant au coeur du bourg de Sainte-Alvère dont le rez-de-chaussé commerçant pourrait accueillir l'agrandissement de l'épicerie communale en pleine essor, et l'étage serait transformait en logement communal.

Une cession de l'usufruit interviendrait en cours de portage pour permettre à la Commune de lancer les travaux. La cession se fera au profit de la Commune.

Durée : 3 ans

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
735 423 € / 513 478 €	826 784 €	1 336 371 €

Périmètre : Le périmètre est composé d'une unique parcelle sans jardin occupé par un immeuble en R+2 en bon état et entièrement vacant.



 Périmètre de réalisation (49 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°24-23-72

POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG DE SAINTE-ALVERE

ENTRE

LA COMMUNE DE VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU (24)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Val de Louyre et Caudeau**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 22 rue de la République - Sainte-Alvère 24510 Val de Louyre et Caudeau, représentée par **Monsieur Philippe Ducène** son maire délégué, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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-2023- du XX XX 2023.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La commune de Val de Louyre et Caudeau

La commune de Val de Louyre et Caudeau est localisée au cœur du département de la Dordogne. Elle est née de la fusion en 2016 des communes de Sainte-Alvère, Saint-Laurent-des-Bâtons et Cendrieux. Elle fait également partie de la Communauté d'agglomération Le Grand Périgueux dont elle est à l'extrémité sud.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1588	103 969	413 223
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,6%	0,1% ^c	-0,1%
Taux de Logements locatifs sociaux	4,5%	13,2%	8%
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements	16,67%	14,01%	10,3%
Nombre de personnes par ménages	2,18	2	2,04
Nombre d'emplois au lieu de travail			
Nombre d'entreprises			
Nombre de commerces, hébergements, restauration	49		
Taux de chômage annuel moyen	12,8%		13,7%

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	28 mai 2019	Remarques évolutions du document Modification Simplifiée 1 approuvée le 17/12/20 Modification Simplifiée 2 approuvée le 16/12/21 Modification Simplifiée 3 approuvée le 03/03/22 Modification Simplifiée 4 approuvée le 03/03/22 Modification n°2 approuvée le 29/09/2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n°1 approuvée le 02/02/2023
SCOT	EN COURS	

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 habilitée 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 août 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.

Les centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Val de Louyre et Caudeau et l'EPFNA.

Elle détermine :

- Les objectifs partagés par les signataires de la convention
- Le périmètre et le projet 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 :

x	L'habitat
x	Le développement des activités et des services
	La protection des espaces naturels et agricoles
	La protection contre les risques technologiques

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). 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.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :



<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
AV 65	51 m2	Immeuble de bourg en R+2 sans jardin	17 rue de la République	Ua	Secteur MH	Vacant



2.2. Définition du projet

La Commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau, avec laquelle nous avons déjà passé une convention opérationnelle (clôturée) qui a permis la création d'un local commercial et d'un logement communal, nous a sollicité pour un nouveau projet.

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble vacant au coeur du bourg de Sainte-Alvère dont le rez-de-chaussé commerçant pourrait accueillir l'agrandissement de l'épicerie communale en pleine essor, et l'étage serait transformait en logement communal.

Une cession de l'usufruit interviendrait en cours de portage pour permettre à la Commune de lancer les travaux. La cession se fera au profit de la Commune.

2.3. Démarches 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 :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article 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.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune 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 : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
 - La collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
 - Elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - Elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
 - Elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. 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.

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé 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.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de 200 000 € TTC.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2. Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la Commune. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir
- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

La délibération d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé 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.

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la Commune avant tout engagement : études et frais annexes liées aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

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.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,

- 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 la personne publique garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC),
- 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.

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.

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 le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la 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 convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais 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.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 1^{er} juillet 2027.

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

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 jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

6.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

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

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

7. 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

La commune de Val de Louyre et
Caudeau,
Représentée par son maire,

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son directeur
général,

Philippe DUCENE

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention cadre

Annexe 3 : Formulaires - accord préalable

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Consultation écrite du 14 juin au 28 juin 2023

Délibération n° **B-2023- 066**

Convention de réalisation n°24-23-070 entre la Commune de Domme 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 de 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°24-23-070 entre la Commune de Domme et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 190 000 € 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 JUIL. 2023
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Réceptionné à la préfecture de région le 06 JUIL. 2023
Pour le Préfet,

Approbation Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Bordeaux, le 07 JUIL. 2023



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | 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°24-23-070 entre la Commune de Domme et l'EPFNA

Objet : Création de logements neufs

Contexte : La Commune de Domme est une bastide très touristique du Périgord Noir (1 million de visiteur en 2022), ce qui lui permet de recevoir de nombreuses recettes.

Toutefois cette attractivité touristique nuit à sa démographie et sa vie de village hors saison puisque près de 50% des logements sont des résidences secondaires.

Or son PLU offre très peu de possibilités de s'étendre compte tenu des contraintes topographiques et patrimoniales de la Commune.

Projet : Le PLU de Domme ne prévoit qu'une seule zone AU. Il s'agit d'une parcelle de 1,35 hectares entouré d'un habitat peu dense hors de la bastide historique.

La propriétaire est décédée en décembre 2022 et ses héritiers veulent mettre en vente le terrain. Le risque pour la Commune est l'acquisition de ce dernier par un ou deux acquéreurs qui réaliseraient seulement deux logements avec une forte probabilité de résidence secondaire. Les réseaux et l'assainissement collectif passent en bordure du terrain, une haie végétale déjà présente doit être conservée pour cacher les logements de la bastide. Une douzaine de logements peuvent être créés sur cette parcelle

La cession se ferait au profit de la Commune qui réaliserait elle même les travaux d'aménagement nécessaires à la revente des lots.

Durée : 3 ans

Montant : 190 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
328 874 € / 292 938 €	129 593 €	545 572 €

Périmètre : Le périmètre de la convention correspond à la zone AU qui ne comporte qu'une seule parcelle.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



Commune de Domme



CONVENTION REALISATION N°05-03-24

POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE DE DOMME (24)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Domme**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place de la Halle – 24250 Domme, représentée par **Monsieur Jean-Claude CASSAGNOLE** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

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-2023- du XX XX 2023.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Établissement ;

PRÉAMBULE

La commune de Domme

La commune de Duras est localisée au sud-est du département de la Dordogne. Elle est intégrée à la communauté de communes de Domme-Villefranche du Périgord

La commune est une bastide très touristique du Périgord Noir ce qui lui permet de recevoir de nombreuses recettes ;

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	909	8523	413 223
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,9%	-0,6%	-0,1%
Taux de Logements locatifs sociaux			8%
Taux de vacance du parc de logements	5,4%	7,8%	10,3%
Nombre de personnes par ménages	1,94	2,03	2,04
Taux de chômage annuel moyen	12,1%	13,8%	13,7%

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	EN VIGUEUR	
SCOT	En cours d'élaboration	

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 août 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.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Domme et l'EPFNA.

Elle détermine :

- Les objectifs partagés par les signataires de la convention
- Le périmètre et le projet 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 :

x	L'habitat
	Le développement des activités et des services
	La protection des espaces naturels et agricoles
	La protection contre les risques technologiques

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). 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.

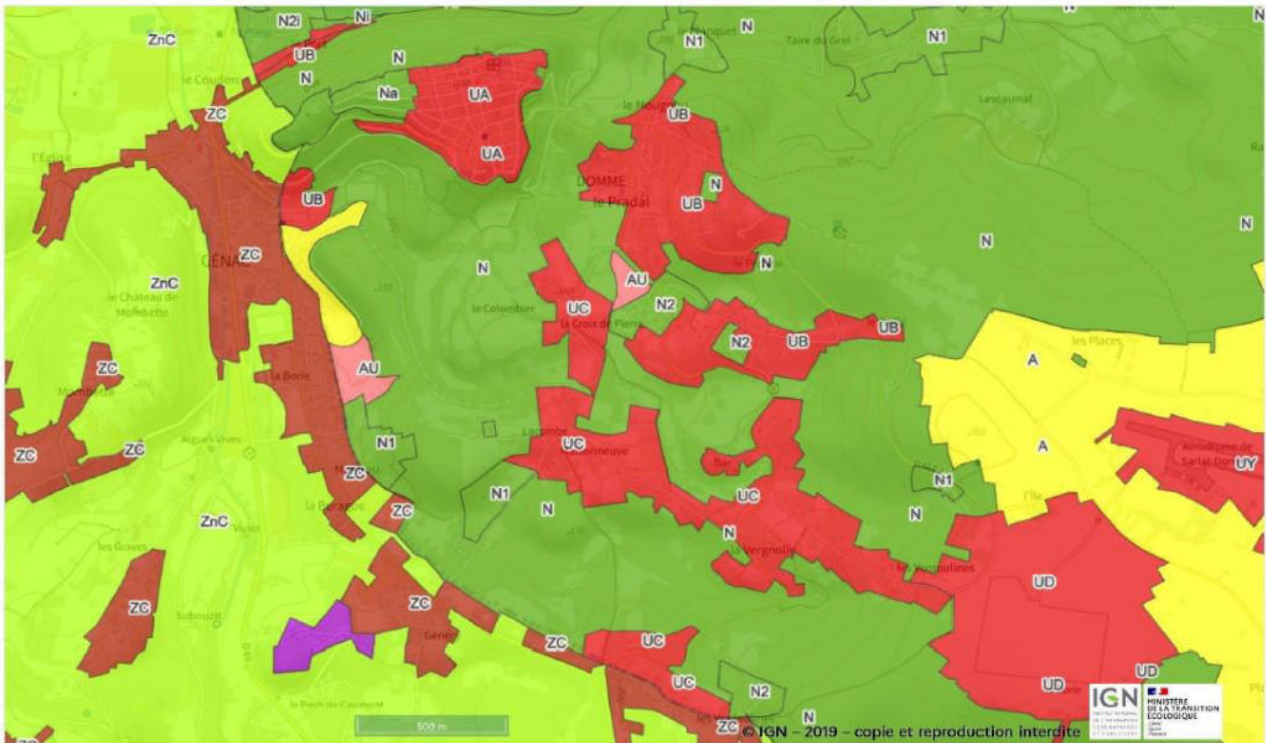
2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention



Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de</u>	<u>Occupation</u>
D 795	13 442 m2	Terrain nu	Lieudit le Pradal	AU	RAS	Libre



2.2. Définition du projet

Le PLU de Domme ne prévoit qu'une seule zone AU. Il s'agit d'une parcelle de 1,35 hectares entouré d'un habitat peu dense hors de la bastide historique.

La propriétaire est décédée en décembre 2022 et ses héritiers veulent mettre en vente le terrain. Le risque pour la

Commune est l'acquisition de ce dernier par un ou deux acquéreurs qui réaliserait seulement deux logements avec une forte probabilité de résidence secondaire.

Les réseaux et l'assainissement collectif passent en bordure du terrain, une haie végétale déjà présente doit être conservé pour cacher les logements de la bastide. Une douzaine de logements peuvent être créés sur cette parcelle. La Commune souhaite que l'EPF négocie et acquiert ce foncier.

La cession se ferait au profit de la Commune qui réalisera elle-même les travaux d'aménagement nécessaire à la revente des lots.

2.3. Démarches 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 :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article 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.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune 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 : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
 - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
 - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
 - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.
 -

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurité 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.

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé 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.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de 190 000 € ;

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir
- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

La délibération d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé 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.

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

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.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 5.2,

- 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 la personne publique garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC),
- 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.

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.

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 le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la 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 convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais 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.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 1^{er} juillet 2027.

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

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 jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

6. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

6.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

6.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

6.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

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

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

7. 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

La commune de Domme,
Représentée par son maire,

Jean-Claude CASSAGNOLE

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention cadre

Annexe 3 : Formulaires - accord préalable