



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2024-050**

PUBLIÉ LE 25 MARS 2024

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2024-03-14-00002 - Bureau EPFNA du 14 mars 2024 délibérations

B-2024-067 à B-2024-097 (431 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2024-03-14-00002

Bureau EPFNA du 14 mars 2024 délibérations
B-2024-067 à B-2024-097

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 067

Convention de réalisation n°33-24-035 pour la production de logements "Façade Maritime" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud 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°33-24-035 pour la production de logements "Façade Maritime" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-112 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-035 pour la production de logements "Façade Maritime" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de logements

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 1 516 987,74 € environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune. L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Durée : 4 ans

Montant : 4 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 28 362 m²





CONVENTION DE REALISATION N° 33-24-035

« Façade Maritime »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX/XX/XXXX**,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/XXXX**,

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

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-202X-XXX du XX XX XXXX**,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Convention de réalisation n° 33-24-035 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 1 sur 13

Paraphes

PRÉAMBULE

La Commune de LA TESTE-DE-BUCH

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d’Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l’accession libre à la propriété et l’investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l’habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n’ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l’article L 302-9-1 du code de la construction et de l’habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d’une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l’objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L’enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l’offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l’EPFNA, dès 2022.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,91	1,96	2,12

Convention de réalisation n° 33-24-035 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 2 sur 13

Paraphes

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch et Le Teich), et 68 185 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°17-132, en date du 30 juin 2017, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d'élaboration	Elaboration prescrite le 9/07/2018

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.

Convention de réalisation n° 33-24-035 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 3 sur 13

Paraphes

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 La Teste-de-Buch et l'EPFNA

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir 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
- 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
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Convention de réalisation n° 33-24-035 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 4 sur 13

Paraphes

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 identifié comme « Façade Martitime » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
FO n°10	1 713 m ²	Bâti	23 avenue du Général Leclerc	2AU		Loué
FO n°23	1 357 m ²	Bâti	21 avenue du Général Leclerc	2AU		Libre
FO n°24	2 392 m ²	Bâti	19 avenue du Général Leclerc	2AU		Non acquis
FO n°61	771 m ²	Bâti	4 passage de la Traine	UB		Non acquis
FO n°65	582 m ²	Bâti	12 passage de la Traine	UB		Non acquis
FO n°2	149 m ²	Non bâti	43 avenue du Général Leclerc	2AU		Non acquis
FO n°3	2 473 m ²	Bâti	43 avenue du Général Leclerc	2AU		Non acquis
FO n°29	2 933 m ²	Bâti	15 avenue du Général Leclerc	2AU		Non acquis
FO n°28	1 869 m ²	Bâti	17 avenue du Général Leclerc	2AU		Non acquis

FO n°9	2 028 m ²	Bâti	25 avenue du Général Leclerc	2AU		Non acquis
FO n°8	2 124 m ²	Bâti	27 avenue du Général Leclerc	2AU		Non acquis
FO n°7	3 261 m ²	Non bâti	27B avenue du Général Leclerc	2AU		Non acquis
FO n°6	2 143 m ²	Bâti	29 avenue du Général Leclerc	2AU		Non acquis
FO n°5	18 548 m ²	Bâti	9000 avenue du Général Leclerc	2AU		Non acquis
FO n°4	2 731 m ²	Bâti	41 avenue du Général Leclerc	2AU		Non acquis
FO n°1	4 128 m ²	Bâti	45 avenue du Général Leclerc	2AU		Non acquis



2.2.A - Le Programme

Convention de réalisation n° 33-24-035 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 6 sur 13

Paraphes

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements :

- En démolition reconstruction
- En collectifs

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.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté de la Préfète de Gironde en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté de Madame la Préfète de Gironde en date du 02 février 2024. L'EPFNA :

- 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 sollicitée 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 sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

×	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
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Constitution DUP et enquête parcellaire

Convention de réalisation n° 33-24-035 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 7 sur 13

Paraphes

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'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

Convention de réalisation n° 33-24-035 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 8 sur 13

Paraphes

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

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 opérationnelle pour la production de logements

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de **905 527,22 € au 24/10/2023** et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 24/11/2021 à l'acquisition de la parcelle FO n°23 et le 13/10/2023 à l'acquisition de la parcelle FO n°10, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112002) est de **900 740,07 € au 08/02/2024**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total **900 740,07 € au 08/02/2024**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

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 fixée pour cette opération soit à la date du **DATE**.

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 4 000 000,00 €.

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 Personne Publique Contractante

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

Convention de réalisation n° 33-24-035 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 9 sur 13

Paraphes

- 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 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 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 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 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 assujéti.
- 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue 4 ans après sa signature.

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 frais annexes liées 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 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...).

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 : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1^{er} Adjoint délégué à l'urbanisme
- Réfèrent Technique Intercommunalité : **M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale**
- Réfèrent politique Intercommunalité : **Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente**

- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : M. 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.

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 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 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

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.

Convention de réalisation n° 33-24-035 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 12 sur 13

Paraphes

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 commune de La Teste-de-Buch
représentée par son maire,

La Communauté d'Agglomération du Bassin
d'Arcachon Sud, représentée par sa présidente

Patrick DAVET

Marie-Hélène DES ESGAULX

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/..... en date du
.....

Annexes :

- Règlement d'intervention

Convention de réalisation n° 33-24-035 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 13 sur 13

Paraphes

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 068

Convention de réalisation n°33-24-038 pour la production de logements "Ilot Franklin" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud 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°33-24-038 pour la production de logements "Ilot Franklin" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-112 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet

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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-038 pour la production de logements "Ilot Franklin" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Convention de réalisation pour la production de logements "Ilot Franklin"

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 467 936,15 € environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Durée : 4 ans

Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 647 m²





CONVENTION REALISATION N° 33-24-038

« Ilot Franklin »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX/XX/XXXX**,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/XXXX**,

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

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-202X-XXX du XX XX XXXX**,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Convention de réalisation n° 33-24-038 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 1 sur 13

Paraphes

PRÉAMBULE

La Commune de LA TESTE-DE-BUCH

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d’Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l’accession libre à la propriété et l’investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l’habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n’ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l’article L 302-9-1 du code de la construction et de l’habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d’une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l’objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L’enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l’offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l’EPFNA, dès 2022.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %

Convention de réalisation n° 33-24-038 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 2 sur 13

Paraphes

Nombre de personnes par ménages	1,91	1,96	2,12
---------------------------------	------	------	------

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch et Le Teich), et 68 185 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°17-132, en date du 30 juin 2017, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d'élaboration	Approuvé le 25/01/24

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 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 La Teste-de-Buch et l'EPFNA

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir 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
- 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
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes

Convention de réalisation n° 33-24-038 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 4 sur 13

Paraphes

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 identifié comme « Ilot Kranklin » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
FY n°690	345 m²	Bâti	23 rue Pierre Dignac	UAa	Libre
FY n°130	295 m²	Bâti	25 rue Pierre Dignac	UAa	Non acquis



2.2.A - Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme à vocation de logements :

- En démolition reconstruction
- En collectifs

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 projet.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté de la Préfète de Gironde en date du 23 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté de Madame la Préfète de Gironde en date du 02 février 2024. L'EPFNA :

Convention de réalisation n° 33-24-038 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 6 sur 13

Paraphes

- 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 sollicitée 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 sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

×	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
	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'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.

Convention de réalisation n° 33-24-038 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 7 sur 13

Paraphes

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 le 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 :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

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 opérationnelle pour la production de logements

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération

Convention de réalisation n° 33-24-038 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 8 sur 13

Paraphes

Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de **466 916,15 € au 26/10/2023** et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 13/04/2021 à l'acquisition de la parcelle FY n°690, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112008) est de **468 136,15 € au 08/02/2024**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total **468 136,15 € au 08/02/2024**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

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 fixée pour cette opération soit à la date.

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 600 000,00 €.

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 Personne Publique Contractante

L'EPF 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 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 :

Convention de réalisation n° 33-24-038 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 9 sur 13

Paraphes

- 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 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 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue 4 ans après sa signature.

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 frais annexes liées 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 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...).

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 : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : M. 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.

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 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 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

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 commune de La Teste-de-Buch
représentée par son maire,

La Communauté d'Agglomération du Bassin
d'Arcachon Sud, représentée par sa présidente

Marie-Hélène DES ESGAULX

Convention de réalisation n° 33-24-038 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 12 sur 13

Paraphes

Patrick DAVET

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/..... en date du
.....

Annexes :

- Règlement d'intervention

Convention de réalisation n° 33-24-038 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 13 sur 13

Paraphes

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 069

Convention de réalisation n°33-24-042 pour la production de logements "Rue du Port/Rue André Lesca/Rue de la Humeyre" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud 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°33-24-042 pour la production de logements "Rue du Port/Rue André Lesca/Rue de la Humeyre" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-112 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

20 MARS 2024

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

Pour le Préfet

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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-042 pour la production de logements "Rue du Port/Rue André Lesca/Rue de la Humeyre" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération mixte de logements et de maintien de l'activité commerciale

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 1 288 274,97 € environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Durée : 4 ans

Montant : 3 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 8 426 m²

COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

RUE DU PORT RUE ANDRE LESCA RUE DE LA HUMEVRE





CONVENTION REALISATION N° 33-24-042

POUR LA REALISATION

D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS RUE DU PORT/RUE DE LA HUMEYRE

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de La Teste-de-Buch**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33260 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX/XX/XXXX** ;

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/XXXX**,

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

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de La Teste-de-Buch depuis 2019 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la constitution d'une réserve foncière importante pouvant permettre une réponse aux objectifs fixés par l'Etat en terme de production de logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a notamment permis, la maîtrise depuis 2020, de plusieurs fonciers stratégiques, situés à proximité de la Gare et du Port, mitoyens de fonciers communaux. Sur ce tènement, la commune envisage la réalisation d'une opération mixte visant production de logements, notamment locatifs sociaux, et maintien de l'activité commerciale sur un secteur plutôt adapté à cette activité.

La présente convention vise à permettre la définition de la future opération et le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après.

La Commune de LA TESTE-DE-BUCH

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

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

	Commune	Intercommuna lité	Département		
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants		
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %		
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %		
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1		
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %		
Nombre de personnes par ménages			1,91	1,96	2,12

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch et Le Teich), et 68 185 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°17-132, en date du 30 juin 2017, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d'élaboration	Approuvé le 25/01/24

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 La Teste-de-Buch et l'EPFNA.

- 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

Convention de réalisation n° 33-24-042 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 4 sur 14

Paraphes

- 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
x	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 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



Il est envisagé sur ce site la réalisation du projet suivant :
Réalisation d'une opération mixte de logements et de maintien de l'activité commerciale.

2.2.A - Le Programme



Le projet pour lequel la collectivité sollicite l'EPFNA a pour objet la réalisation d'un programme de logements en renouvellement urbain et densification, ainsi que le maintien de commerce en font des rues du Port et de la Humeyre.

Le projet prévoit la création d'une trentaine de logements, avec a minima 50% de logements locatifs sociaux. La production de 1000 m² de surface de plancher serait dédiée à la préservation de l'activité commerciale.

2.3 Démarche d'acquisition

La plupart des parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maîtrisées, que ce soit par l'EPFNA ou la collectivité.

Pour le restant, l'EPFNA a d'ores et déjà enclenché des démarches avec les propriétaires afin de cerner leur volonté de vente ou non

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

Convention de réalisation n° 33-24-042 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 7 sur 14

Paraphes

- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projet
- 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 sollicite 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
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	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

Convention de réalisation n° 33-24-042 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 9 sur 14

Paraphes

5.1 Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle pour la production de logements

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de **1 288 274,97 € au 26/10/2023** et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 13/10/2023 à l'acquisition de la parcelle FN n°355, le 21/09/2020 à l'acquisition de la parcelle FN n°358, le 15/06/2022 à l'acquisition de la parcelle FN n°356 afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112015) est de **1 288 262,94 € au 08/02/2024.**

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total **1 288 262,94 € au 08/02/2024.** Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

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 fixée pour cette opération soit à la date.

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 **TROIS MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (3 500 000 €).**

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.

5.3 Accord préalable de la commune

L'EPF 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

Convention de réalisation n° 33-24-042 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 10 sur 14

Paraphes

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 4 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 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 : xxxxxxxxxx
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Chef de projets: xxxxxx

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

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 4 exemplaires originaux

La commune de LA TESTE-DE-BUCH
représentée par son maire,

La Communauté d'Agglomération
Du Bassin d'Arcachon Sud,
Représentée par sa Présidente,

Patrick DAVET

Marie-Hélène DES ESGAULX

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°2024/....., en date
du

Annexes :

- Règlement d'intervention

Convention de réalisation n° 33-24-042 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 14 sur 14

Paraphes

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 070

Convention de réalisation n°33-24-040 pour la production de logements "Rue du Général Castelnau" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud 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°33-24-040 pour la production de logements "Rue du Général Castelnau" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-112 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet

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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-040 pour la production de logements "Rue du Général Castelnau" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de 56 logements dont 28 LLS

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 439 360,83 € environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Durée : 3 ans

Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 3 988 m²





CONVENTION REALISATION N° 33-24-040

POUR LA REALISATION

D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS

RUE DU GENERAL CASTELNAU

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX/XX/XXXX**,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/XXXX**,

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

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-202X-XXX du XX XX XXXX**,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de La Teste-de-Buch depuis 2019 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la constitution d'une réserve foncière importante pouvant permettre une réponse aux objectifs fixés par l'Etat en terme de production de logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a notamment permis, la maîtrise depuis 2021 d'un foncier stratégique, situés dans l'hyper-centre, à proximité immédiate de la mairie et des aménités (commerces, services à la population). Sur ce tènement, la commune envisage la réalisation d'une opération visant production de logements, avec une part significative de logements locatifs sociaux.

La présente convention vise à permettre la définition de la future opération et le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après.

La Commune de LA TESTE-DE-BUCH

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

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

	Commune	COBAS	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3%
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	14,4% (106 677 LLS)
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch et Le Teich), et 68 185 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°17-132, en date du 30 juin 2017, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d'élaboration	Approuvé le 25/01/24

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 SUIV :

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 La Teste-de-Buch et l'EPFNA.

- 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
x	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 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>Occupation</u>
FX n°510	610 m ²	Bâti	7A rue du Général Castelnau	UB	Libre
FX n°511	147 m ²	Non bâti	13B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°512	71 m ²	Bâti	13B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°513	309 m ²	Non bâti	Rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°514	20 m ²	Bâti	15B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°515	469 m ²	Bâti	11 rue du Général Castelnau	UA/UAa	Non acquis
FX n°490	81 m ²	Bâti	19B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°491	97 m ²	Non bâti	19 rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°492p	60 m ²	Non bâti	17 rue du Général Castelnau	UB	Non acquis
FX n°493	163 m ²	Bâti	13 rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°494	179 m ²	Bâti	7 rue Pierre Dignac	UB	Non acquis
FX n°495	427 m ²	Non bâti	17B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°496	459 m ²	Bâti	17A rue du Général Castelnau	UB	Non acquis
FX n°499	358 m ²	Non bâti	Nous	UA	Non acquis

Convention de réalisation n° 33-24-040 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / LA COBAS / EPFNA

Page 5 sur 14

Paraphes

FX n°789	347 m ²	Bâti	17 rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°791	103 m ²	Bâti	13 rue du Général Castelnau	UA	Non acquis



2.2 Définition du projet

Il est envisagé sur ce site la réalisation du programme suivant :
Programme global de 56 logements dont 28 LLS soit 50% (1 T1, 8 T2, 10 T3, 3 T4, 6 T5).



2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune au bailleur ayant répondu à la consultation initiale et dont le projet a été validé par la collectivité.

2.3 Démarche d'acquisition

La plupart des parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maîtrisées, que ce soit par l'EPFNA ou la collectivité.

Convention de réalisation n° 33-24-040 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / LA COBAS / EPFNA

Page 7 sur 14

Paraphes

Pour le restant, l'EPFNA a d'ores et déjà enclenché des démarches avec les propriétaires afin de cerner leur volonté de vente ou non

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 projet
- 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 sollicite 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
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	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 33-18-112

Les dépenses engagées au titre de la convention n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **436 837,63 € HT au 26/11/2023** et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 13/07/2021 à l'acquisition de la parcelle FX n°510, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112012) est de **440 015,83 € € HT au 08/02/2024**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total **440 015,83 € € HT au 08/02/2024**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

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 fixée pour cette opération soit à la date.

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 **SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €)**.

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.

5.3 Accord préalable de la commune

L'EPF 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 3 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 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 : xxxxxxxxxxxx
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Chef de projets: xxxxxx

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

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 4 exemplaires originaux

La commune de La Teste-de-Buch
représentée par son maire,

La Communauté d'Agglomération du Bassin
d'Arcachon Sud, représentée par sa présidente

Patrick DAVET

Marie-Hélène DES ESGAULX

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/.....en date du
.....

Annexes :

- Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 071

Convention de réalisation n°33-24-0037 pour la production de logements "Ilot les Boyens" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud 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°33-24-0037 pour la production de logements "Ilot les Boyens" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-112 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-0037 pour la production de logements "Ilot les Boyens" entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA

Objet : Réalisation du programme de logements

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants. Le projet "Chemin de la Procession" reprend partiellement la convention n°33-18-112 et on évalue à 248 580,06 € environ le montant du stock financier transféré.

Projet : Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune. L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

Durée : 4 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
29 091 183 € / 17 141 519 €	11 701 358 €	28 231 299 €

Périmètre : Périmètre de réalisation de 3 998 m²





CONVENTION DE REALISATION N° 33-24-037

« Ilot les Boyens »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de la Teste-de-Buch**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX/XX/XXXX**,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33120 ARCACHON, représentée par **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/XXXX**,

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

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-202X-XXX** du **XX XX XXXX**,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Convention de réalisation n° 33-24-037 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 1 sur 13

Paraphes

PRÉAMBULE

La Commune de LA TESTE-DE-BUCH

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de La Teste-de-Buch et l'EPFNA, dès 2022.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (en 2020)	26 269 habitants	68 185 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,2 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	7,91 %	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	926,6	13 944,1
Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,8 %	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,91	1,96	2,12

Convention de réalisation n° 33-24-037 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 2 sur 13

Paraphes

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch et Le Teich), et 68 185 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°17-132, en date du 30 juin 2017, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique, adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	06/10/2011	Approuvé
PLH	Approuvé le 30/06/2017	En cours de révision pour la période 2023 - 2027
SCOT	En cours d'élaboration	Elaboration prescrite le 9/07/2018

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

Convention de réalisation n° 33-24-037 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 3 sur 13

Paraphes

- 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 La Teste-de-Buch et l'EPFNA

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir 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
- 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
	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.

Convention de réalisation n° 33-24-037 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 4 sur 13

Paraphes

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 identifié comme « Ilot les Boyens » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
FY n°204	158 m ²	Bâti	30 rue du Quatorze Juillet	UA	Non acquis
FY n°206	324 m ²	Bâti	1 rue des Boyens	UA	Non acquis
FY n°216	142 m ²	Jardins	Saubanna	UA	Non acquis
FY n°211	77 m ²	Sols	9 rue des Boyens	UA	Non acquis
FY n°218	143 m ²	Jardins	Saubanna	UA	Non acquis
FY n°214	141 m ²	Sols	15 rue des Boyens	UA	Libre
FY n°222	250 m ²	Jardins	Saubanna	UA	Libre
FY n°220	245 m ²	Sols	Saubanna	UA	Non acquis
FY n°225	1 258 m ²	Bâti	17 bis rue des Boyens	UA	Non acquis



2.2.A - Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation du programme de logements suivant :

- En démolition reconstruction
- En collectifs

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 projet.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté de la Préfète de Gironde en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrite au Plan local d'urbanisme par arrêté de Madame la Préfète de Gironde en date du 02 février 2024. L'EPFNA :

Convention de réalisation n° 33-24-037 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 6 sur 13

Paraphes

- 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 sollicitée 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 sollicite 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
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
x	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 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'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.

Convention de réalisation n° 33-24-037 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 7 sur 13

Paraphes

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 :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

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 opérationnelle pour la production de logements

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-112 d'action foncière en faveur de la production de logements entre la commune de La Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 249 606,78 € au 25/10/2023 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 10/12/2020 à l'acquisition des parcelles FY n°214 et 222, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112007) est de 254 352,39 € au 08/02/2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 254 352,39 € au 08/02/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

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 fixée pour cette opération soit à la date du DATE.

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 400 000,00 €.

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 Personne Publique Contractante

L'EPF 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 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 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 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 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue 4 ans après sa signature.

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 frais annexes liées 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 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...).

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 : Mme Florence BONNIN, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou Mme Sandrine GELLIBERT, Chargée de gestion foncière
- Réfèrent politique Commune : M. Patrick DAVET, Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES, 1er Adjoint délégué à l'urbanisme
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : M. 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.

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 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 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

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 commune de La Teste-de-Buch
représentée par son maire,

La Communauté d'Agglomération du Bassin
d'Arcachon Sud, représentée par sa présidente

Patrick DAVET

Marie-Hélène DES ESGAULX

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/..... en date du
.....

Annexes :

- Règlement d'intervention

Convention de réalisation n° 33-24-037 – Ville de LA TESTE-DE-BUCH / COBAS / EPFNA

Page 13 sur 13

Paraphes

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024-072

Convention de réalisation n°33-24-022 - 119/129 avenue du Général de Gaulle entre la commune d'Izon 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°33-24-022 - 119/129 avenue du Général de Gaulle entre la commune d'Izon et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-063 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 320 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-022 - 119/129 avenue du Général de Gaulle entre la commune d'Izon et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation de 2 bâtiments pour la réalisation de 11 logements sociaux et 1 commerce

Contexte : La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

L'EPFNA accompagne depuis 2021 la commune d'Izon, carencée en matière de production de logements sociaux. En effet, dans cette optique et suite à arrêté de carence de la Préfète de Gironde, l'Etat a délégué le droit de préemption urbain sur la commune d'Arcachon à l'EPFNA.

Dans ce contexte, l'EPFNA a réalisé durant la période 2021-2023 plusieurs acquisitions dans le but d'accompagner la commune dans la réalisation des objectifs de production de logements fixés par l'Etat.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a prononcé la levée de la carence de la commune.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-063 au titre de l'opération susvisée (3318063002) pour un montant total de 314 788,36 € HT au 12 février 2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

Projet : La commune carencée jusqu'en 2023 poursuit ses efforts dans la réalisation de programmes de logements sociaux.

Durée : 30/06/2025

Montant : 320 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 095 389 € / 2 979 676 €	1 180 361 €	2 332 214 €

Périmètre : Périmètre de réalisation à proximité de la mairie sur les parcelles AP n° 148-287-288 d'une contenance de 854m²



□ Périmètre de réalisation



CONVENTION REALISATION N°33-24-022

« 115, 119 et 129 Avenue du Général de Gaulle »

ENTRE

LA COMMUNE D'IZON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Izon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 207 avenue du Général de Gaulle – 33450 Izon, représentée par **Monsieur DE LAUNAY Laurent**, 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-2024-XXX du 14/03/2024

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Izon

La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 de La Cali, adopté le 17 octobre 2019, fixait un objectif annuel de production de 45 logements sociaux, 41 dans le parc public et 4 dans le parc privé, pour la commune d'Izon, soit un total à produire de 270 logements sociaux sur la période du PLH.

Pour ce faire, la commune mène des opérations de densification de son centre-bourg où subsiste de nombreuses dents creuses identifiées. Un périmètre de veille foncière avait été délimité dans la convention opérationnelle entre la commune, la Cali et l'EPF.

En complément, une étude de gisements fonciers a été réalisée par l'EPF en 2021, conduisant la commune à identifier des priorités d'intervention sur les parcelles qui avaient été identifiées par l'EPF. Sur ces dernières, il conviendra pour tous les acteurs impliqués (Etat, commune, Cali, EPF) d'être particulièrement attentif aux éventuelles mises en vente des biens, et aux opérations projetées par les potentiels opérateurs (adéquation avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux).

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

	Izon	Communauté d'agglomération du Libournais	Département
Population (2020)	6 298	92 148 en 2020	1 601 845
Variation annuelle de la population (2014-2020)	2,4%	0,5%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux (2020)	5,2%	8,07%	12,5%
Rythme de construction annuel de logements (2015-2019)	32/an	555/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements (2019)	3,7%	8,5%	6,3%
Nombre de personnes par ménages (2019)	2,58	2,19	2,11

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'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.

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 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 la commune d'Izon et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir 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
- 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
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

1.3. Documents contractuels

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.

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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « L'accordeur » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AP0148	653 m ²	Bâti	129 avenue du Général de Gaulle	UA	Libre
AP0287	7 m ²	Non bâti	115 avenue du Général de Gaulle		
AP0288	194 m ²	Bâti	125A avenue du Général de Gaulle		
AP0291 (1/4 indiv)	199 m ²	Non bâti	125A avenue du Général de Gaulle		

2.2 Définition du projet

La délégation du DPU à l'EPFNA a permis de réaliser plusieurs acquisitions. Au total, une dizaine d'acquisitions ont été réalisées avec des programmes à court et moyen terme, destinés pour l'essentiel à la production de logements locatifs sociaux. Ces acquisitions doivent permettre de maximiser la production de logements locatifs sociaux par opération, par un contrôle accru de la programmation envisagée par les opérateurs.

En parallèle, des cessions sont d'ores et déjà engagées au profit de bailleurs sociaux et/ou opérateurs. Ces éléments témoignent d'une volonté d'avancer rapidement, afin de répondre aux objectifs fixés par l'Etat.

2.2.A - Le Programme

L'Etablissement Public Foncier cédera à Gironde Habitat les parcelles sus mentionnées pour la réalisation d'un programme de 12 logements locatifs sociaux en acquis-amélioré.
Les logements sociaux créés seront répartis en 7 PLAI et 5 PLUS.



Loyer €/m ²		PLUS	PLAI
3	T2	2	1
6	T3	2	4
1	T4		1
1	T5	1	
1	T6		1
12		5	7

2.2.B – Les modalités de sortie envisagées

La cession des parcelles aura lieu au prix global de 240 000 € HT soit 248 554,71€ TTC. Au 14 février 2024, le prix de revient de l'opération est de 314 788,36 € HT.

La ventilation du prix de revient lors de la cession est réparti à ce jour tel que :

Prix de cession du foncier à Gironde Habitat	200 000,00 € HT
Minoration attribuée	68 000,00€ HT
Reste à charge communal au 14 février 2024	46 788,36 € HT
TOTAL	314 788,36 € HT

2.2.C – Le phasage prévisionnel du projet

- Signature promesse : 1^{er} Trim 2024
- PC : Obtenu – PCM : en cours d'instruction
- Cession du foncier par l'EPFNA : 4e Trim 2024
- Démarrage des travaux: 4e Trim 2024
- Livraison : 1^{er} Trim 2026

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 demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 11 décembre 2013, la commune de Saint-Denis-de-Pile a instauré le droit de préemption urbain. Suite à la prise de compétence urbanisme et planification, la communauté d'agglomération du Libournais l'a délégué à ses communes membres le 31 janvier 2017

Le Maire de Saint-Denis-de-Pile est donc compétent en matière de droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par décision 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.212.22-15° et L.212.23.

- 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 sollicitée 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. Pour le moment, aucune étude n'a été fléchée.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

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 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'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 de l'intercommunalité 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 le 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 bien acquis par l'EPFNA sera loué par l'association l'Accordeur et occupé par celle-ci. L'EPFNA reprendra en son nom le bail existant préalablement à l'acquisition.

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 majeur, 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

Les dépenses engagées au titre de la convention n°33-18-063 et correspondant à l'opération 33-18-063-002 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de 314 788,36 € HT au 14/02/2024 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

Exercice	Mois	Date comptable	Montant en AE	Montant en DC
> Intitulé du compte : Travaux				
	24		-2 048,45	-2 048,45
> Intitulé du compte : Impôts fonciers				
	14		-27 584,00	-27 584,00
> Intitulé du compte : Frais de notaire				
	12		-4 740,07	-4 740,07
> Intitulé du compte : Frais d'études				
	4		-2 500,00	-2 500,00
> Intitulé du compte : Frais d'huissier				
	2		-275,00	-275,00
> Intitulé du compte : Frais accessoires				
	2		-275,00	-275,00
> Intitulé du compte : Coût d'achat				
	4		-267 000,00	-267 000,00
> Intitulé du compte : Autres taxes				
	12		-2 719,00	-2 719,00
> Intitulé du compte : Autres produits				
	2		0,00	628,00
> Intitulé du compte : Autres frais d'études				
	38		-2 789,00	-2 789,00
> Intitulé du compte : Autres frais d'acquisition				
	18		-4 345,08	-4 345,08
> Intitulé du compte : Assurances				
	20		-512,76	-512,76

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 TROIS CENT VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (320 000 € 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.

5.2 Accord préalable de la Personne Publique Garante

L'EPF 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 Personne Publique Garante, à savoir 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 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 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 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'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue au 30 juin 2025.

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 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 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...).

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 :**
- Réfèrent politique Commune : Laurent DE LAUNAY, Maire
- Directeur Territorial de l'EPFNA : Grégoire GILGER, Directeur opérationnel

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, transmettra 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'engage 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 d'Izon

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Maire
Laurent DE LAUNAY

représentée par son Directeur général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n°.....en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024-073

Convention de réalisation n°33-24-023 - 86 avenue des anciens combattants entre la commune d'Izon 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°33-24-023 - 86 avenue des anciens combattants entre la commune d'Izon et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-063 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 380 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de la région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-023 - 86 avenue des anciens combattants entre la commune d'Izon et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme neuf de 12 logements sociaux en densification

Contexte : La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

L'EPFNA accompagne depuis 2021 la commune d'Izon, carencée en matière de production de logements sociaux. En effet, dans cette optique et suite à arrêté de carence de la Préfète de Gironde, l'Etat a délégué le droit de préemption urbain sur la commune d'Arcachon à l'EPFNA.

Dans ce contexte, l'EPFNA a réalisé durant la période 2021-2023 plusieurs acquisitions dans le but d'accompagner la commune dans la réalisation des objectifs de production de logements fixés par l'Etat.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a prononcé la levée de la carence de la commune.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-063 au titre de l'opération susvisée (3318063003) pour un montant total de 373 030,03 € HT au 12 février 2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

Projet : La commune carencée jusqu'en 2023 poursuit ses efforts dans la réalisation de programmes de logements sociaux.

Durée : 30/06/2025

Montant : 380 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 095 389 € / 2 979 676 €	1 180 361 €	2 332 214 €

Périmètre : Périmètre de réalisation en centre-bourg comprenant une maison et un hangar sur une surface de 1857m²





CONVENTION REALISATION N°33-24-023

« 86 Avenue des Anciens Combattants »

ENTRE

LA COMMUNE D'IZON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Izon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 207 avenue du Général de Gaulle – 33450 Izon, représentée par **Monsieur DE LAUNAY Laurent**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du [REDACTED],

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-2024-XXX du 14/03/2024

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Izon

La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 de La Cali, adopté le 17 octobre 2019, fixait un objectif annuel de production de 45 logements sociaux, 41 dans le parc public et 4 dans le parc privé, pour la commune d'Izon, soit un total à produire de 270 logements sociaux sur la période du PLH.

Pour ce faire, la commune mène des opérations de densification de son centre-bourg où subsiste de nombreuses dents creuses identifiées. Un périmètre de veille foncière avait été délimité dans la convention opérationnelle entre la commune, la Cali et l'EPF.

En complément, une étude de gisements fonciers a été réalisée par l'EPF en 2021, conduisant la commune à identifier des priorités d'intervention sur les parcelles qui avaient été identifiées par l'EPF. Sur ces dernières, il conviendra pour tous les acteurs impliqués (Etat, commune, Cali, EPF) d'être particulièrement attentif aux éventuelles mises en vente des biens, et aux opérations projetées par les potentiels opérateurs (adéquation avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux).

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

	Izon	Communauté d'agglomération du Libournais	Département
Population (2020)	6 298	92 148 en 2020	1 601 845
Variation annuelle de la population (2014-2020)	2,4%	0,5%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux (2020)	5,2%	8,07%	12,5%
Rythme de construction annuel de logements (2015-2019)	32/an	555/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements (2019)	3,7%	8,5%	6,3%
Nombre de personnes par ménages (2019)	2,58	2,19	2,11

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.

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. »

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 d'Izon et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir 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
- 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
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

1.3. Documents contractuels

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.

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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 86 avenue des Anciens combattants » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AM0004	481 m²	Bâti	86 avenue des Anciens combattants	UA	Libre
AM0005	780 m²	Terrain nu	Avenue des Anciens combattants		
AM0006	503 m²	Terrain nu	Le Bourg		
AM0007	67 m²	Terrain nu	Le Bourg		
AM0008	26 m²	Terrain nu	Le Bourg		
	1857 m²				



2.2 Définition du projet

La délégation du DPU à l'EPFNA a permis de réaliser plusieurs acquisitions. Au total, une dizaine d'acquisitions ont été réalisées avec des programmes à court et moyen terme, destinés pour l'essentiel à la production de logements locatifs sociaux. Ces acquisitions doivent permettre de maximiser la production de logements locatifs sociaux par opération, par un contrôle accru de la programmation envisagée par les opérateurs.

En parallèle, des cessions sont d'ores et déjà engagées au profit de bailleurs sociaux et/ou opérateurs. Ces éléments témoignent d'une volonté d'avancer rapidement, afin de répondre aux objectifs fixés par l'Etat.

2.2.A - Le Programme

L'Etablissement Public Foncier cédera à Gironde Habitat les parcelles sus mentionnées pour la réalisation d'un programme de 12 logements locatifs sociaux neufs en démolition-reconstruction. Les logements sociaux créés seront répartis en 7 PLAI, 9 PLUS et 3 PLS.



2.2.B – Les modalités de sortie envisagées

La cession des parcelles aura lieu au prix global de 240 000 € HT soit 248 554,71€ TTC. Au 14 février 2024, le prix de revient de l'opération est de 373 525,03 € HT.

La ventilation du prix de revient lors de la cession est répartie à ce jour tel que :

Prix de cession du foncier à Gironde Habitat	240 000,00 € HT
Minoration attribuée	100 000,00€ HT
Reste à charge communal au 14 février 2024	33 525,03 € HT
TOTAL	373 525,03 € HT

2.2.C – Le phasage prévisionnel du projet

- Signature promesse : 1^{er} Trim 2024
- Dépôt PC : 2^e Trim 2024
- Cession du foncier par l'EPFNA : 4^e Trim 2024
- Démarrage des travaux: 1^{er} Trim 2025
- Livraison : 1^{er} Trim 2026

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 demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 11 décembre 2013, la commune de Saint-Denis-de-Pile a instauré le droit de préemption urbain. Suite à la prise de compétence urbanisme et planification, la communauté d'agglomération du Libournais l'a délégué à ses communes membres le 31 janvier 2017

Le Maire de Saint-Denis-de-Pile est donc compétent en matière de droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par décision 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.

- 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 sollicitée 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. Pour le moment, aucune étude n'a été fléchée.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

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 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'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 de l'intercommunalité 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 le 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 bien acquis par l'EPFNA sera loué par l'association l'Accordeur et occupé par celle-ci. L'EPFNA reprendra en son nom le bail existant préalablement à l'acquisition.

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 Dépenses engagées au titre de la convention

Les dépenses engagées au titre de la convention n°33-18-063 et correspondant à l'opération 33-18-063-003 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de 373 525,03 € HT au 14/02/2024 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

Exercice	Mois	Date comptable	Montant en AE	Solde en DC
» Intitulé du compte : Travaux				
	26		5 643,47	5 643,47
» Intitulé du compte : Impôts fonciers				
	4		7,00	7,00
» Intitulé du compte : Honoraires Bureau d'Etudes				
	3		5 674,00	5 674,00
» Intitulé du compte : Frais de notaire				
	7		3 479,38	3 479,38
» Intitulé du compte : Frais d'études				
	72		31 267,00	25 512,00
» Intitulé du compte : Démolition				
	13		33 638,67	8 573,67
» Intitulé du compte : Diagnostics et analyses avant démolition				
	42		1 661,50	1 661,50
» Intitulé du compte : Coût d'achat				
	2		290 000,00	290 000,00
» Intitulé du compte : Autres frais d'études				
	12		1 630,00	1 630,00
» Intitulé du compte : Autres frais d'acquisition				
	4		144,89	144,89
» Intitulé du compte : Assurances				
	6		379,12	379,12

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 TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (380 000 € 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.

5.3 Accord préalable de la Personne Publique Garante

L'EPF 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 Personne Publique Garante, à savoir 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 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 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 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'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue au 30 juin 2025.

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 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 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...).

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 :**

- Réfèrent politique Commune : Laurent DE LAUNAY, Maire
- Directeur Territorial de l'EPFNA : Grégoire GILGER, Directeur opérationnel

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, transmettra 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'engage 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 d'Izon

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Maire
Laurent DE LAUNAY

représentée par son Directeur général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n° en date du
.....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 074

Convention de réalisation n°33-24-024- 476 avenue du Général de Gaulle entre la commune d'Izon 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°33-24-024- 476 avenue du Général de Gaulle entre la commune d'Izon et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-063 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 320 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-024- 476 avenue du Général de Gaulle entre la commune d'Izon et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de logements en densification

Contexte : La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne

L'EPFNA accompagne depuis 2021 la commune d'Izon, carencée en matière de production de logements sociaux. En effet, dans cette optique et suite à arrêté de carence de la Préfète de Gironde, l'Etat a délégué le droit de préemption urbain sur la commune d'Arcachon à l'EPFNA.

Dans ce contexte, l'EPFNA a réalisé durant la période 2021-2023 plusieurs acquisitions dans le but d'accompagner la commune dans la réalisation des objectifs de production de logements fixés par l'Etat.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a prononcé la levée de la carence de la commune.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-063 au titre de l'opération susvisée (3318063005) pour un montant total de 311 776,74 € HT au 12 février 2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

Projet : La commune carencée jusqu'en 2023 poursuit ses efforts dans la réalisation de programmes de logements sociaux.

Durée : 31/12/2025

Montant : 320 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 095 389 € / 2 979 676 €	1 180 361 €	2 332 214 €

Périmètre : Périmètre de réalisation en centre bourg d'une surface totale de 3078m²



□ Périmètre de réalisation



CONVENTION REALISATION N°33-24-024

« 476 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE »

ENTRE

LA COMMUNE D'IZON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Izon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 207 avenue du Général de Gaulle – 33450 Izon, représentée par **Monsieur DE LAUNAY Laurent**, 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-2024-XXX du 14/03/2024

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Izon

La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 de La Cali, adopté le 17 octobre 2019, fixait un objectif annuel de production de 45 logements sociaux, 41 dans le parc public et 4 dans le parc privé, pour la commune d'Izon, soit un total à produire de 270 logements sociaux sur la période du PLH.

Pour ce faire, la commune mène des opérations de densification de son centre-bourg où subsiste de nombreuses dents creuses identifiées. Un périmètre de veille foncière avait été délimité dans la convention opérationnelle entre la commune, la Cali et l'EPF.

En complément, une étude de gisements fonciers a été réalisée par l'EPF en 2021, conduisant la commune à identifier des priorités d'intervention sur les parcelles qui avaient été identifiées par l'EPF. Sur ces dernières, il conviendra pour tous les acteurs impliqués (Etat, commune, Cali, EPF) d'être particulièrement attentif aux éventuelles mises en vente des biens, et aux opérations projetées par les potentiels opérateurs (adéquation avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux).

La délégation du DPU à l'EPFNA a permis de réaliser plusieurs acquisitions. Au total, une dizaine d'acquisitions ont été réalisées avec des programmes à court et moyen terme, destinés pour l'essentiel à la production de logements locatifs sociaux. Ces acquisitions doivent permettre de maximiser la production de logements locatifs sociaux par opération, par un contrôle accru de la programmation envisagée par les opérateurs.

En parallèle, des cessions sont d'ores et déjà engagées au profit de bailleurs sociaux et/ou opérateurs. Ces éléments témoignent d'une volonté d'avancer rapidement, afin de répondre aux objectifs fixés par l'Etat.

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

	Izon	Communauté d'agglomération du Libournais	Département
Population (2020)	6 298	92 148 en 2020	1 601 845
Variation annuelle de la population (2014-2020)	2,4%	0,5%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux (2020)	5,2%	8,07%	12,5%
Rythme de construction annuel de logements (2015-2019)	32/an	555/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements (2019)	3,7%	8,5%	6,3%
Nombre de personnes par ménages (2019)	2,58	2,19	2,11

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.

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. »

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 d'Izon et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir 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
- 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
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

1.3. Documents contractuels

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.

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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 476 avenue du Général de Gaulle » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AV0093	3 078 m²	Bâti	476 Avenue du Général de Gaulle	UC	Libre



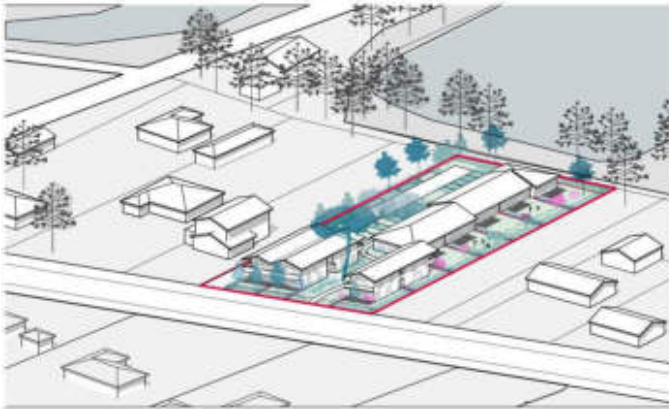
2.2 Définition du projet

La délégation du DPU à l'EPFNA a permis de réaliser plusieurs acquisitions. Au total, une dizaine d'acquisitions ont été réalisées avec des programmes à court et moyen terme, destinés pour l'essentiel à la production de logements locatifs sociaux. Ces acquisitions doivent permettre de maximiser la production de logements locatifs sociaux par opération, par un contrôle accru de la programmation envisagée par les opérateurs.

En parallèle, des cessions sont d'ores et déjà engagées au profit de bailleurs sociaux et/ou opérateurs. Ces éléments témoignent d'une volonté d'avancer rapidement, afin de répondre aux objectifs fixés par l'Etat.

2.2.A - Le Programme

L'Etablissement Public Foncier cédera à Noalis la parcelle sus mentionnée pour la réalisation d'un programme de 17 logements locatifs sociaux neufs orientés sur de petites typologies (10 T2 en collectif, 4 T3 et 3 T4 en maisons individuelles groupées) pour un total de 1480 m² de surface de plancher. Le bailleur projette les financements suivants : 6 PLAI, 8 PLAI et 3 PLS.



Types de logements	SHAB	Typologies (collectif)	Nombre de logements			
			Types de financement (Nb lgmts)			Total
			PLAI	PLUS	PLS	
Logements locatifs sociaux collectifs	437,88 m ²	T2	8	2		10
		Total	8	2	0	10

Types de logements	SHAB	Typologies (individuel)	Nombre de logements			
			Types de financement (Nb lgmts)			Total
			PLAI	PLUS	PLS	
Logements locatifs sociaux collectifs	506 m ²	T3		4		4
		T4 et +			3	3
		Total		4	3	7

B – Les modalités de sortie envisagées

La cession des parcelles aura lieu au prix global de 170 000 € HT. Au 14 février 2024, le prix de revient de l'opération est de 311 776,74 € HT.

La ventilation du prix de revient lors de la cession est réparti à ce jour tel que :

Prix de cession du foncier à Gironde Habitat	170 000,00 € HT
Minoration attribuée	145 000,00€ HT
Reste à charge communal au 14 février 2024	0 € HT
TOTAL	311 776,74 € HT

2.2.C – Le phasage prévisionnel du projet

- Signature promesse : 15/02/2024
- Dépôt PC : M+6 après signature
- Cession du foncier par l'EPFNA : M+13 post promesse
- Démarrage des travaux: M+15 après signature acte de Vente
- Livraison : M+36 sauf causes légitimes de décalage, telles que visées ci-après

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 demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 11 décembre 2013, la commune de Saint-Denis-de-Pile a instauré le droit de préemption urbain. Suite à la prise de compétence urbanisme et planification, la communauté d'agglomération du Libournais l'a délégué à ses communes membres le 31 janvier 2017

Le Maire de Saint-Denis-de-Pile est donc compétent en matière de droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par décision 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.

- 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 sollicitée 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. Pour le moment, aucune étude n'a été fléchée.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

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 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'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 de l'intercommunalité 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 le 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 bien acquis par l'EPFNA sera loué par l'association l'Accordeur et occupé par celle-ci. L'EPFNA reprendra en son nom le bail existant préalablement à l'acquisition.

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 Dépenses engagées au titre de la convention

Les dépenses engagées au titre de la convention n°33-18-063 et correspondant à l'opération 33-18-063-005 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de 311 776,74€ HT au 14/02/2024 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

- Détail des dépenses engagées :

Exercice	Mois	Date comptable	Montant en AE	Montant en DC	Dépense Recette
▼ Opération : 3318063005					
▶ Intitulé du compte : Assurances					
	4		63,53	63,53	
▶ Intitulé du compte : Autres frais d'acquisition					
	7		12 632,56	12 632,56	
▶ Intitulé du compte : Autres frais d'études					
	4		130,00	130,00	
▶ Intitulé du compte : Coût d'achat					
	2		290 400,00	290 400,00	
▶ Intitulé du compte : Frais d'huissier					
	12		3 170,10	3 170,10	
▶ Intitulé du compte : Frais de notaire					
	6		3 612,55	3 612,55	
▶ Intitulé du compte : Honoraires avocats sur acquisition					
	2		640,00	640,00	
▶ Intitulé du compte : Impôts fonciers					
	2		1 128,00	1 128,00	
	39		311 776,74	311 776,74	

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 TROIS CENT VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (320 000 € 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.

5.3 Accord préalable de la Personne Publique Garante

L'EPF 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 Personne Publique Garante, à savoir 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 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 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 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'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue au 31 décembre 2025.

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 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 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...).

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 :**

- Réfèrent politique Commune : Laurent DE LAUNAY, Maire
- Directeur Territorial de l'EPFNA : Grégoire GILGER, Directeur opérationnel

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, transmettra 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'engage 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 d'Izon

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Maire
Laurent DE LAUNAY

représentée par son Directeur général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n° en date du
.....

Annexe n°1 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024-075

Convention de réalisation n°33-24-025 - 6/30 route de Lavergne entre la commune d'Izon 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°33-24-025 - 6/30 route de Lavergne entre la commune d'Izon et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-063 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 460 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-025 - 6/30 route de Lavergne entre la commune d'Izon et l'EPFNA

Objet : Réalisation de deux programmes de logements sociaux en densification

Contexte : La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne

L'EPFNA accompagne depuis 2021 la commune d'Izon, carencée en matière de production de logements sociaux. En effet, dans cette optique et suite à arrêté de carence de la Préfète de Gironde, l'Etat a délégué le droit de préemption urbain sur la commune d'Arcachon à l'EPFNA.

Dans ce contexte, l'EPFNA a réalisé durant la période 2021-2023 plusieurs acquisitions dans le but d'accompagner la commune dans la réalisation des objectifs de production de logements fixés par l'Etat.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a prononcé la levée de la carence de la commune.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-063 au titre de l'opération susvisée (3318063008) pour un montant total de 450 839,66 € HT au 12 février 2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

Projet : La commune carencée jusqu'en 2023 poursuit ses efforts dans la réalisation de programmes de logements sociaux.

Durée : 30/06/2025

Montant : 460 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 095 389 € / 2 979 676 €	1 180 361 €	2 332 214 €

Périmètre : Périmètre de réalisation dans une partie urbanisée de la commune comprenant 2 maisons d'habitation dans la même rue pour une surface totale de 4366 m²





CONVENTION REALISATION N°33-24-025

« CHEMIN DE LAVERGNE »

ENTRE

LA COMMUNE D'IZON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Izon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 207 avenue du Général de Gaulle – 33450 Izon, représentée par **Monsieur DE LAUNAY Laurent**, 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-2024-XXX du 14/03/2024

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Izon

La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 de La Cali, adopté le 17 octobre 2019, fixait un objectif annuel de production de 45 logements sociaux, 41 dans le parc public et 4 dans le parc privé, pour la commune d'Izon, soit un total à produire de 270 logements sociaux sur la période du PLH.

Pour ce faire, la commune mène des opérations de densification de son centre-bourg où subsiste de nombreuses dents creuses identifiées. Un périmètre de veille foncière avait été délimité dans la convention opérationnelle entre la commune, la Cali et l'EPF.

En complément, une étude de gisements fonciers a été réalisée par l'EPF en 2021, conduisant la commune à identifier des priorités d'intervention sur les parcelles qui avaient été identifiées par l'EPF. Sur ces dernières, il conviendra pour tous les acteurs impliqués (Etat, commune, Cali, EPF) d'être particulièrement attentif aux éventuelles mises en vente des biens, et aux opérations projetées par les potentiels opérateurs (adéquation avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux).

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

	Izon	Communauté d'agglomération du Libournais	Département
Population (2020)	6 298	92 148 en 2020	1 601 845
Variation annuelle de la population (2014-2020)	2,4%	0,5%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux (2020)	5,2%	8,07%	12,5%
Rythme de construction annuel de logements (2015-2019)	32/an	555/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements (2019)	3,7%	8,5%	6,3%
Nombre de personnes par ménages (2019)	2,58	2,19	2,11

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.

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. »

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 d'Izon et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir 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
- 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
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

1.3. Documents contractuels

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.

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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 6/30 chemin de Lavergne » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
D1116	1 579 m²	Bâti	6 Chemin de Lavergne	UC	Libre
D0696	1 512 m²	Bâti	30 Chemin de Lavergne		
D0697	1 275 m²	Terrain nu	Chemin de Lavergne		
	4366 m²				



2.2 Définition du projet

La délégation du DPU à l'EPFNA a permis de réaliser plusieurs acquisitions. Au total, une dizaine d'acquisitions ont été réalisées avec des programmes à court et moyen terme, destinés pour l'essentiel à la production de

logements locatifs sociaux. Ces acquisitions doivent permettre de maximiser la production de logements locatifs sociaux par opération, par un contrôle accru de la programmation envisagée par les opérateurs.

En parallèle, des cessions sont d'ores et déjà engagées au profit de bailleurs sociaux et/ou opérateurs. Ces éléments témoignent d'une volonté d'avancer rapidement, afin de répondre aux objectifs fixés par l'Etat.

2.2.A - Le Programme

L'Etablissement Public Foncier cédera à Gironde Habitat les parcelles sus mentionnées pour la réalisation d'un programme de 14 logements locatifs sociaux.



Parcelle D n° 1116 :

6 logements locatifs sociaux répartis en 1 T4 et 1 T2 en acquis améliorés avec jardins, ainsi que 4 T3 neufs avec jardins. Sont prévues 12 places de stationnement aériennes. 3 logements seront en financement PLUS et 3 en PLAI.



Parcelles D n°696 & 697:

8 logements locatifs sociaux en démolition/reconstruction et construction neuve, répartis en 6 T3, 1 T4 & 1 T5 individuels neufs avec jardins. Sont prévues 20 places de stationnement aériennes. 5 logements seront en financement PLUS et 3 en PLAI.

2.2.B – Les modalités de sortie envisagées

La cession des parcelles aura lieu au prix global de 436 577,82 € HT soit 437 423,69€ TTC. Au 14 février 2024, le prix de revient de l'opération est de 450 839,66 € HT.

La ventilation du prix de revient lors de la cession est réparti à ce jour tel que :

Prix de cession du foncier à Gironde Habitat	436 577,82€ HT
Reste à charge communal au 14 février 2024	14 261,84 € HT
TOTAL	450 839,66 € HT

2.2.C – Le phasage prévisionnel du projet

- Signature promesse : 1^{er} Trim 2024
- Dépôt PC : 2^e Trim 2024
- Cession du foncier par l'EPFNA : 4^e Trim 2024
- Démarrage des travaux: 1^{er} Trim 2025
- Livraison : 4^e Trim 2026

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 demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 11 décembre 2013, la commune de Saint-Denis-de-Pile a instauré le droit de préemption urbain. Suite à la prise de compétence urbanisme et planification, la communauté d'agglomération du Libournais l'a délégué à ses communes membres le 31 janvier 2017

Le Maire de Saint-Denis-de-Pile est donc compétent en matière de droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par décision 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.

- 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 sollicitée 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. Pour le moment, aucune étude n'a été fléchée.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

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 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'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 de l'intercommunalité 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 le 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 bien acquis par l'EPFNA sera loué par l'association l'Accordeur et occupé par celle-ci. L'EPFNA reprendra en son nom le bail existant préalablement à l'acquisition.

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 Dépenses engagées au titre de la convention

Les dépenses engagées au titre de la convention n°33-18-063 et correspondant à l'opération 33-18-063-008 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de 450 839,66 € HT au 14/02/2024 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

Exercice	Mois	Date comptable	Montant en AE	Solde en DC
> Intitulé du compte : Travaux				
	32		-8 997,74	-5 473,87
> Intitulé du compte : Impôts fonciers				
	2		-1 896,00	-1 896,00
> Intitulé du compte : Frais de notaire				
	12		-5 620,09	-5 620,09
> Intitulé du compte : Frais d'huissier				
	4		-75,34	-75,34
> Intitulé du compte : Coût d'achat				
	4		-421 000,00	-421 000,00
> Intitulé du compte : Autres taxes				
	4		-1 485,00	-1 485,00
> Intitulé du compte : Autres produits				
	1		0,00	60,03
> Intitulé du compte : Autres frais d'acquisition				
	2		-11 666,67	-11 666,67
> Intitulé du compte : Assurances				
	8		-98,82	-98,82

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 SOIXANTE MILLE EUROS HORS TAXES (460 000 € 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.

5.3 Accord préalable de la Personne Publique Garante

L'EPF 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 Personne Publique Garante, à savoir 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 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 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 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'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue au 30 juin 2025.

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 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 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...).

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 :**

- Réfèrent politique Commune : Laurent DE LAUNAY, Maire
- Directeur Territorial de l'EPFNA : Grégoire GILGER, Directeur opérationnel

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, transmettra 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'engage 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 d'Izon

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Maire
Laurent DE LAUNAY

représentée par son Directeur général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n° en date du
.....

Annexe n°1 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 076

Convention de réalisation n°33-24-026 - Route d'Anglumeau entre la commune d'Izon 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°33-24-026 - Route d'Anglumeau entre la commune d'Izon et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-063 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 360 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-026 - Route d'Anglumeau entre la commune d'Izon et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de logements sociaux dans le tissu urbanisé de la commune

Contexte : La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne

L'EPFNA accompagne depuis 2021 la commune d'Izon, carencée en matière de production de logements sociaux. En effet, dans cette optique et suite à arrêté de carence de la Préfète de Gironde, l'Etat a délégué le droit de préemption urbain sur la commune d'Arcachon à l'EPFNA.

Dans ce contexte, l'EPFNA a réalisé durant la période 2021-2023 plusieurs acquisitions dans le but d'accompagner la commune dans la réalisation des objectifs de production de logements fixés par l'Etat.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a prononcé la levée de la carence de la commune.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-063 au titre de l'opération susvisée (3318063009) pour un montant total de 353 747,40 € HT au 12 février 2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

Projet : La commune carencée jusqu'en 2023 poursuit ses efforts dans la réalisation de programmes de logements sociaux.

Durée : 31/12/2025

Montant : 360 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 095 389 € / 2 979 676 €	1 180 361 €	2 332 214 €

Périmètre : Périmètre de réalisation dans le tissu urbanisé de la commune sur un terrain d'environ 2280m²





CONVENTION REALISATION N°33-24-026

« ROUTE D'ANGLUMEAU »

ENTRE

LA COMMUNE D'IZON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Izon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 207 avenue du Général de Gaulle – 33450 Izon, représentée par **Monsieur DE LAUNAY Laurent**, 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-2024-XXX du 14/03/2024

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Izon

La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 de La Cali, adopté le 17 octobre 2019, fixait un objectif annuel de production de 45 logements sociaux, 41 dans le parc public et 4 dans le parc privé, pour la commune d'Izon, soit un total à produire de 270 logements sociaux sur la période du PLH.

Pour ce faire, la commune mène des opérations de densification de son centre-bourg où subsiste de nombreuses dents creuses identifiées. Un périmètre de veille foncière avait été délimité dans la convention opérationnelle entre la commune, la Cali et l'EPF.

En complément, une étude de gisements fonciers a été réalisée par l'EPF en 2021, conduisant la commune à identifier des priorités d'intervention sur les parcelles qui avaient été identifiées par l'EPF. Sur ces dernières, il conviendra pour tous les acteurs impliqués (Etat, commune, Cali, EPF) d'être particulièrement attentif aux éventuelles mises en vente des biens, et aux opérations projetées par les potentiels opérateurs (adéquation avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux).

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

	Izon	Communauté d'agglomération du Libournais	Département
Population (2020)	6 298	92 148 en 2020	1 601 845
Variation annuelle de la population (2014-2020)	2,4%	0,5%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux (2020)	5,2%	8,07%	12,5%
Rythme de construction annuel de logements (2015-2019)	32/an	555/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements (2019)	3,7%	8,5%	6,3%
Nombre de personnes par ménages (2019)	2,58	2,19	2,11

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.

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 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 la commune d'Izon et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir 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
- 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
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

1.3. Documents contractuels

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.

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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Route d'Anglumeau » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BD0153	2 280 m ²	Non bâti	Route d'Anglumeau	UC	Libre
BD0232	41 m ²	Non bâti	Route d'Anglumeau	1AUx	
BD0233	309 m ²	Non bâti	Route d'Anglumeau	1AUx	



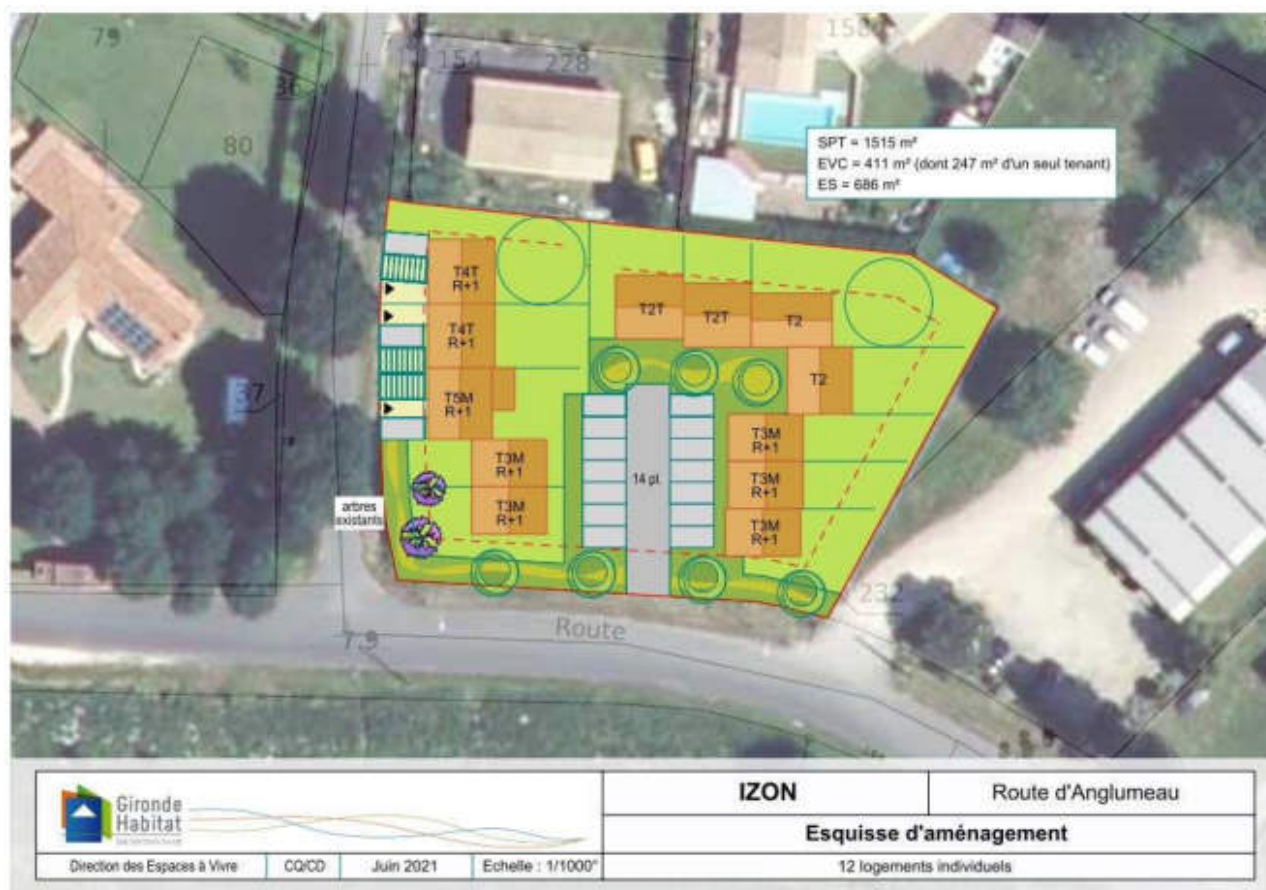
2.2 Définition du projet

La délégation du DPU à l'EPFNA a permis de réaliser plusieurs acquisitions. Au total, une dizaine d'acquisitions ont été réalisées avec des programmes à court et moyen terme, destinés pour l'essentiel à la production de logements locatifs sociaux. Ces acquisitions doivent permettre de maximiser la production de logements locatifs sociaux par opération, par un contrôle accru de la programmation envisagée par les opérateurs.

En parallèle, des cessions sont d'ores et déjà engagées au profit de bailleurs sociaux et/ou opérateurs. Ces éléments témoignent d'une volonté d'avancer rapidement, afin de répondre aux objectifs fixés par l'Etat.

2.2.A - Le Programme

L'Etablissement Public Foncier cédera à Gironde Habitat les parcelles sus mentionnées pour la réalisation d'un programme de 12 logements locatifs sociaux neufs selon la typologie suivante : 4 T2, 5 T3, 2 T4 et 1 T5, avec la création de 18 places de stationnement dont 3 carports pour un total de 811 m² de surface de plancher. Les logements sociaux créés seront répartis en 5 PLA1 et 9 PLUS.



2.2.B – Les modalités de sortie envisagées

La cession des parcelles aura lieu au prix global de 240 000 € HT soit 240 702,57€ TTC. Au 14 février 2024, le prix de revient de l'opération est de 353 747,30 € HT.

La ventilation du prix de revient lors de la cession est réparti à ce jour tel que :

Prix de cession du foncier à Gironde Habitat	240 000 € HT
Minoration attribuée	92 800 € HT
Reste à charge communal au 14 février 2024	20 947,30 € HT
TOTAL	353 747,30 € HT

2.2.C – Le phasage prévisionnel du projet

- Signature promesse : 1^{er} Trim 2024
- Dépôt PC : 2^e Trim 2024
- Cession du foncier par l'EPFNA : 4^e Trim 2024
- Démarrage des travaux: 1^{er} Trim 2025
- Livraison : 1^{er} Trim 2026

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 demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 11 décembre 2013, la commune de Saint-Denis-de-Pile a instauré le droit de préemption urbain. Suite à la prise de compétence urbanisme et planification, la communauté d'agglomération du Libournais l'a délégué à ses communes membres le 31 janvier 2017

Le Maire de Saint-Denis-de-Pile est donc compétent en matière de droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par décision 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.

- 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 sollicitée 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. Pour le moment, aucune étude n'a été fléchée.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

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 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'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 de l'intercommunalité 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 le 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 bien acquis par l'EPFNA sera loué par l'association l'Accordeur et occupé par celle-ci. L'EPFNA reprendra en son nom le bail existant préalablement à l'acquisition.

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 Dépenses engagées au titre de la convention

Les dépenses engagées au titre de la convention n°33-18-063 et correspondant à l'opération 33-18-063-009 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de 353 747,30 € HT au 14/02/2024 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

Exercice	Mois	Date comptable	Montant en AE	Montant en DC
▼ Opération : 3318063009				
> Intitulé du compte : Autres frais d'études				
	4		1 590,00	1 590,00
> Intitulé du compte : Coût d'achat				
	5		348 000,00	348 000,00
> Intitulé du compte : Frais d'huissier				
	2		117,67	117,67
> Intitulé du compte : Frais de notaire				
	10		3 850,63	3 850,63
> Intitulé du compte : Impôts fonciers				
	2		189,00	189,00
	23		353 747,30	353 747,30

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 TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS HORS TAXES (360 000 € 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.

5.3 Accord préalable de la Personne Publique Garante

L'EPF 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 Personne Publique Garante, à savoir 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 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 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 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'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue au 31 décembre 2025.

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 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 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...).

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 :**
 - Réfèrent politique Commune : Laurent DE LAUNAY, Maire
 - Directeur Territorial de l'EPFNA : Grégoire GILGER, Directeur opérationnel

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, transmettra 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'engage 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 d'Izon

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Maire
Laurent DE LAUNAY

représentée par son Directeur général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n°.....en date du
.....

Annexe n°1 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 077

Convention de veille stratégique n° 33-24-027 pour la production de logements entre la commune d'Izon, la communauté d'agglomération du Libournais 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 stratégique n° 33-24-027 pour la production de logements entre la commune d'Izon, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-063 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Le Secrétaire général pour le Préfet
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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille stratégique n° 33-24-027 pour la production de logements entre la commune d'Izon, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA

Objet : Veille stratégique pour la réalisation de programme de locatifs sociaux

Contexte : La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne

L'EPFNA accompagne depuis 2021 la commune d'Izon, carencée en matière de production de logements sociaux. En effet, dans cette optique et suite à arrêté de carence de la Préfète de Gironde, l'Etat a délégué le droit de préemption urbain sur la commune d'Arcachon à l'EPFNA.

Dans ce contexte, l'EPFNA a réalisé durant la période 2021-2023 plusieurs acquisition dans le but d'accompagner la commune dans la réalisation des objectifs de production de logements fixés par l'Etat.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a prononcé la levée de la carence de la commune.

La présente convention a pour objectif d'accompagner la commune dans la production de logements locatifs sociaux et emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-063 au titre des opérations stockées pour un montant total de 281 318,20 € HT au 12 février 2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

Projet : La commune carencée jusqu'en 2023 poursuit ses efforts dans la réalisation de programmes de logements sociaux.

Durée : 31/12/2026

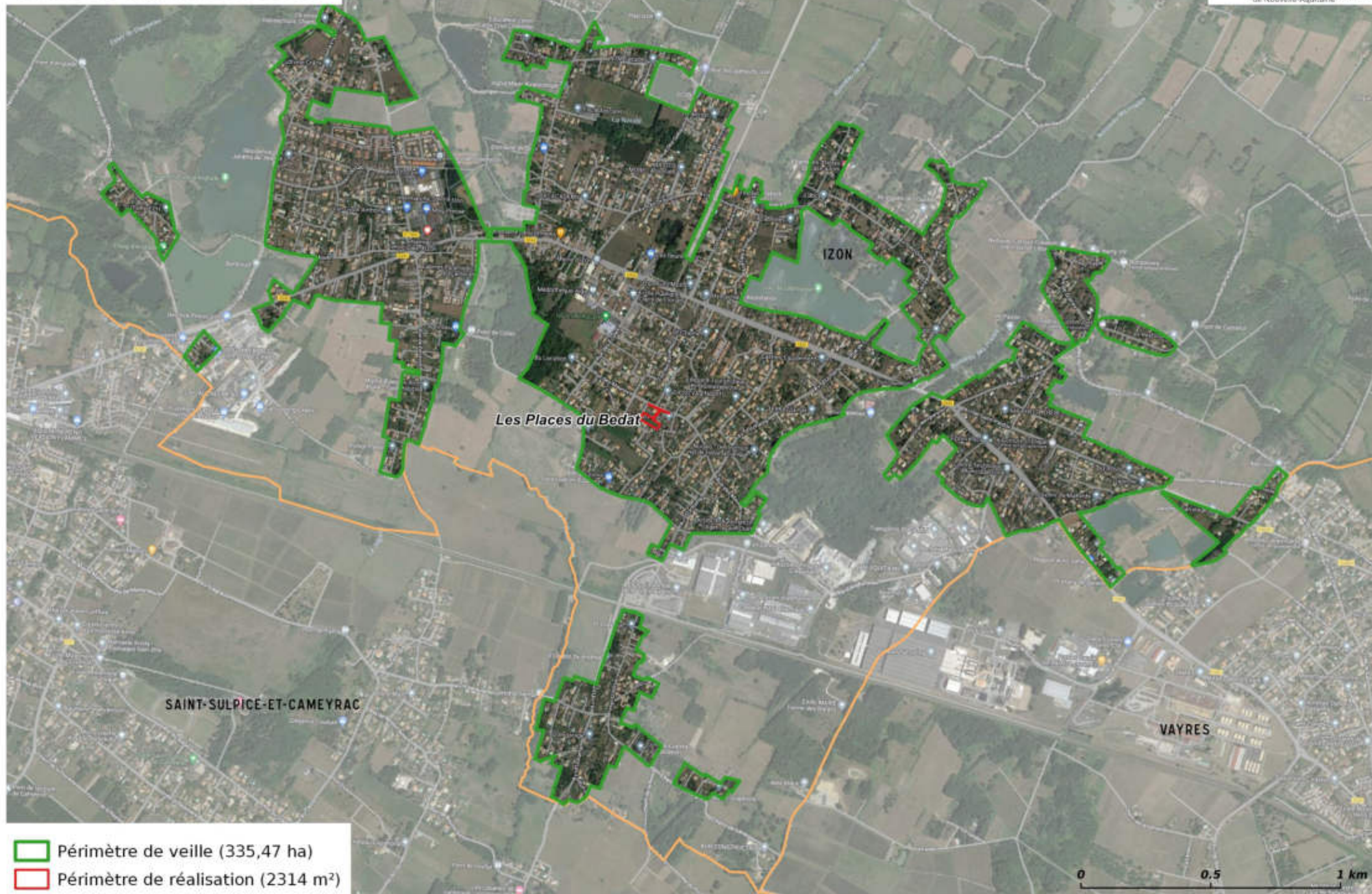
Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 095 389 € / 2 979 676 €	1 180 361 €	2 332 214 €

Périmètre : Périmètre sur les zone U et Au de la commune



- Périmètre de veille (335,47 ha)
- Périmètre de réalisation (2314 m²)



CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE N°33-24-027

ENTRE

LA COMMUNE DE IZON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Izon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 207 avenue du Général de Gaulle – 33450 Izon, représentée par **Monsieur DE LAUNAY Laurent**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du [REDACTED],

Ci-après dénommé « **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 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-2024-XXX du 14/03/2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Izon

La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 de La Cali, adopté le 17 octobre 2019, fixait un objectif annuel de production de 45 logements sociaux, 41 dans le parc public et 4 dans le parc privé, pour la commune d'Izon, soit un total à produire de 270 logements sociaux sur la période du PLH.

Pour ce faire, la commune mène des opérations de densification de son centre-bourg où subsiste de nombreuses dents creuses identifiées. Un périmètre de veille foncière avait été délimité dans la convention opérationnelle entre la commune, la Cali et l'EPF.

En complément, une étude de gisements fonciers a été réalisée par l'EPF en 2021, conduisant la commune à identifier des priorités d'intervention sur les parcelles qui avaient été identifiées par l'EPF. Sur ces dernières, il conviendra pour tous les acteurs impliqués (Etat, commune, Cali, EPF) d'être particulièrement attentif aux éventuelles mises en vente des biens, et aux opérations projetées par les potentiels opérateurs (adéquation avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux).

La délégation du DPU à l'EPFNA a permis de réaliser plusieurs acquisitions. Au total, une dizaine d'acquisitions ont été réalisées avec des programmes à court et moyen terme, destinés pour l'essentiel à la production de logements locatifs sociaux. Ces acquisitions doivent permettre de maximiser la production de logements locatifs sociaux par opération, par un contrôle accru de la programmation envisagée par les opérateurs.

En parallèle, des cessions sont d'ores et déjà engagées au profit de bailleurs sociaux et/ou opérateurs. Ces éléments témoignent d'une volonté d'avancer rapidement, afin de répondre aux objectifs fixés par l'Etat.

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

	Izon	Communauté d'agglomération du Libournais	Département
Population (2020)	6 298	92 148 en 2020	1 601 845
Variation annuelle de la population (2014-2020)	2,4%	0,5%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux (2020)	5,2%	8,07%	12,5%
Rythme de construction annuel de logements (2015-2019)	32/an	555/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements (2019)	3,7%	8,5%	6,3%
Nombre de personnes par ménages (2019)	2,58	2,19	2,11

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 22 septembre 2010	Modification n°1 le 3/10/2012
PLU(i)-HD	Phase 2 définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	

PLH	Adopté le 17 octobre 2019	PLH valable jusqu'en 2025 Révision en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD
SCOT	Approuvé le 6 octobre 2016	Révision en cours : l'appel d'offres est engagé et les études devraient débiter au dernier trimestre 2023 mise en place du DAACL (document d'aménagement artisanal commercial et logistique)

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'inscrit 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 :

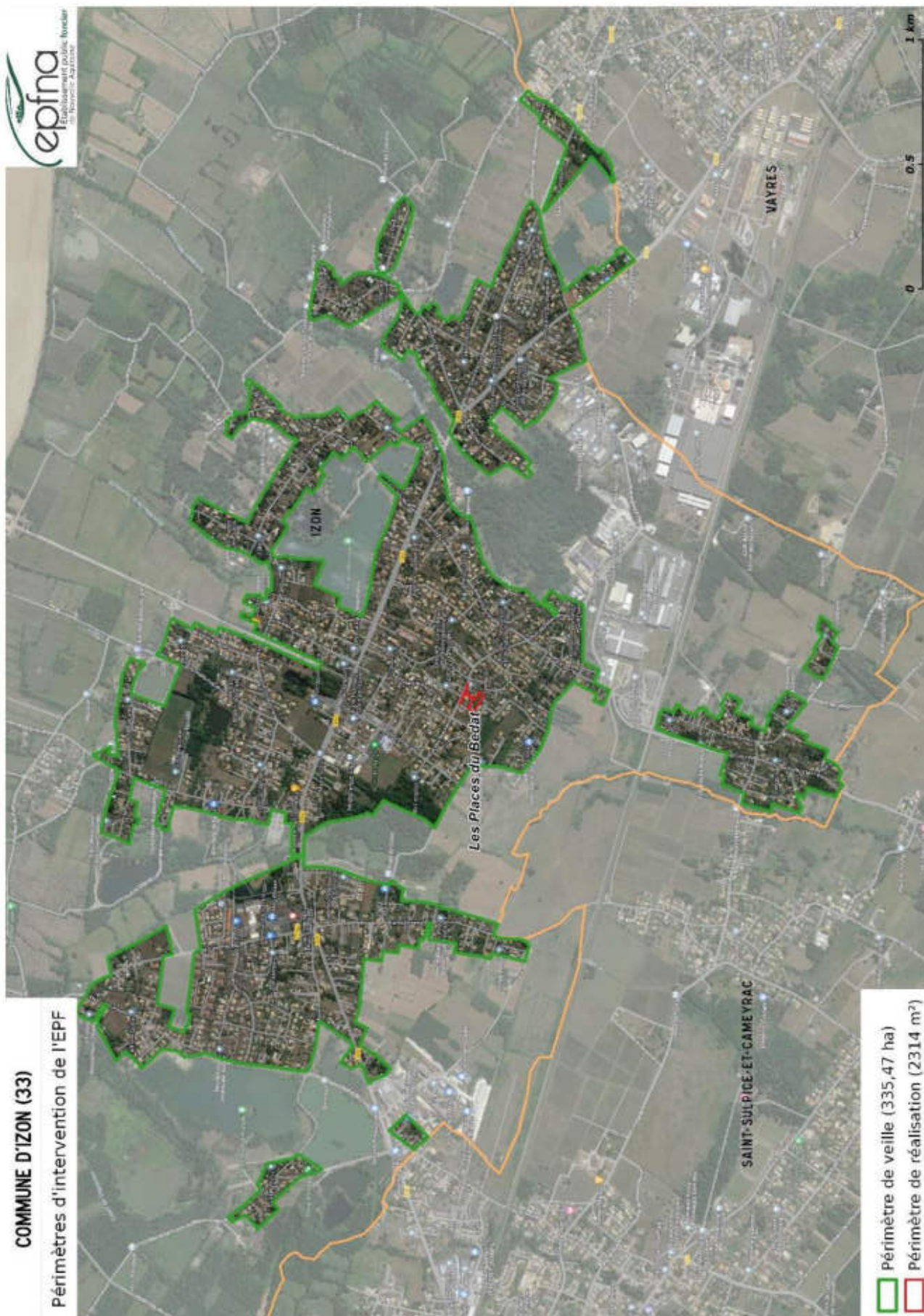
- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

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.



CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille stratégique a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Izon et l'EPFNA, au service de la production de logements locatifs sociaux.

Elle est créée pour mettre en place, stabiliser, encadrer et amorcer la mise en œuvre d'une stratégie foncière prioritaire de long terme à l'échelle d'une commune.

La présente convention porte une action de coordination et de suivi de cette politique publique. L'ensemble des actions à mettre en œuvre par la commune, l'EPCI et l'EPFNA doivent dès lors être encadrées par la présente convention et d'autre part concourir à la mise en œuvre de ces orientations publiques.

La Commune d'Izon acte par la présente convention son engagement en faveur de la production de logements locatifs sociaux afin de poursuivre les objectifs fixés par la loi SRU.

Elle identifie cette stratégie foncière et/ou sa définition comme prioritaire et mobilise ses moyens techniques et financiers pour atteindre ces objectifs.

Cette stratégie servira de guide à l'action communale et à l'EPFNA pour la durée de la présente convention.

En ce sens, si de nouvelles actions sont lancées ou validées par la Collectivité (nouveaux projets de logements en fonction de l'orientation de la convention), le-dit projet devra obligatoirement être présenté lors du comité de pilotage afin d'en analyser la compatibilité avec la délibération mentionnée plus avant.

La présente convention définit aussi les modalités de gouvernance et de travail permettant de la piloter.

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 – La stratégie foncière

2.1 Définition de la stratégie foncière

Les grandes orientations données par la Collectivité sont les suivantes :

- Création de logements locatifs sociaux pour poursuivre les objectifs de la loi SRU

La stratégie foncière à mettre en œuvre doit permettre la réalisation d'un projet de :

- Production de logements comprenant une part significative de logements locatifs sociaux

Cette stratégie s'intègre dans les démarches engagées par la collectivité dans la perspective de production de logements, notamment LLS.

Pour poursuivre ces objectifs, la commune a engagé une démarche d'identification des fonciers d'actions dans le cadre de la révision de son PLU.

En fonction du rendu de ce ciblage foncier réalisé par un bureau d'études, s'il est besoin de le compléter, l'EPFNA pourra proposer de conduire une mission d'identification des fonciers et de la stratégie d'intervention. Aussi l'EPFNA pour le compte de la Collectivité pourra lancer une étude de définition, un plan guide d'intervention, en vue d'analyser et d'identifier :

- Le ou les marchés immobiliers
- Les sites d'interventions potentiels à travers un gisement foncier comprenant au besoin un diagnostic pollution et/ou structure permettant d'affiner la connaissance d'un ou plusieurs sites
- Une stratégie opérationnelle phasée dans le temps
- La programmation des différents projets et leur coordination
- Des outils de mise en œuvre opérationnel
- Les équilibres financiers de programmes
- Les budgets d'investissements et de fonctionnement qui devront être mobilisés par la Collectivité
- Les partenaires financiers à mobiliser pour atteindre les objectifs fixés

Durant la phase d'étude, l'EPFNA et/ou le bureau d'études pourront conseiller à la Collectivité la mise en place d'outils d'attente et de préparation des projets au sein des documents d'urbanisme ou en dehors (Zone d'Aménagement Différés, Périmètre d'attente d'un projet d'Aménagement Global...) qui nécessiteront une implication technique, politique et financière forte de la Collectivité pour leur mise en place notamment à travers la prise de délibération, la révision ou la modification des documents d'urbanisme....

2.2 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « zones U et AU du territoire communal ».

2.3 Démarche d'acquisition

La convention ne s'inscrit pas dans une démarche de maîtrise ou de portage de fonciers.

Cependant, l'EPFNA pourra intervenir en préemption, si, le ou les objets de DIA se révèle stratégique pour la mise en œuvre de la politique publique.

Le recours à la préemption est strictement encadré par l'article L 210-1 du code de l'urbanisme : « les droits de préemptions institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites opérations d'aménagement. »

Il ne pourra donc être engagé de préemption sur la base d'une simple opportunité. Aussi, l'EPFNA se réserve le droit de refuser l'exercice du droit de préemption.

Par délibération en date du xx xx xxxx, le droit de préemption urbain a été institué sur la commune. Par délégation du Conseil Municipal au Maire en vertu de la délibération du xx xx xxxx, le Maire est titulaire du droit de préemption et de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par délibération du CM, au cas par cas en

fonction des DIA et 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

Lorsque l'EPFNA engage une préemption conduisant à une acquisition pour le compte de la Commune, 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. Si cette préemption a lieu dans les 6 derniers mois de la fin de la convention, alors la durée de la convention sera prorogée automatiquement de 6 mois afin de pouvoir activer la convention projet.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de ladite acquisition et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel du ou des opérations. A défaut de validation par le conseil municipal, la Commune sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'acquisition tel que précisé à l'article 5 de la présente convention.

ARTICLE 3 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention **un comité de pilotage** comprenant à minima le Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou son représentant. En fonction, du projet de territoire sont intégrés au comité de pilotage, le représentant(e) de l'Etat, la représentante du Conseil Départemental, 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 de territoire, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait à la stratégie déterminée. Il sera aussi chargé d'analyser les projets portés ou présentés par la Collectivité pour en analyser la compatibilité avec le projet de territoire et les actions menées par l'EPFNA en déclinaison de la présente convention stratégique.

Un **comité technique** est aussi instauré pour assurer le suivi et le bon déroulement de la mise en œuvre du projet de territoire. Ce comité technique a pour rôle de rassembler les partenaires techniques et financiers afin de partager les résultats d'études ou d'avancées, d'en débattre, et de préparer la prise de décision du comité de pilotage.

Il est composé des représentants techniques des différents partenaires et se réunira à minima en amont de chaque comité de pilotage et autant que de besoin sur proposition de la Collectivité et de l'EPFNA.

Enfin, pour assurer le pilotage et le suivi quotidien de la présente convention, les partenaires désignent en leur sein les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- **Réfèrent politique Commune :**
- **Référente Technique Commune :**
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER – gregoire.gilger@epfna.fr

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

ARTICLE 4 – LA REALISATION D'ETUDES

4.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

La commune pourra solliciter au besoin l'EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	Etudes environnementales 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		Étude de gisements fonciers
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

L'étude ne sera réalisée qu'à la demande de la commune, si elle juge opportun de compléter le travail mené par le prestataire sur le document d'urbanisme.

4.1 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 Contractante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

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'EPF, 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 collectivité. La présence de l'EPF sera impérative.

4.3 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.

4.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage réalisera le paiement de la mission en fin d'études. Il transmettra par la suite à la Commune une facture demandant le paiement de la part restant à sa charge.

Ce paiement interviendra en fin d'études.

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.

4.5 Suite des études

A la suite de la présentation de l'étude par l'EPFNA à la commune, l'EPFNA proposera à la commune la mise en place de conventions de veille et/ou réalisation sur les fonciers repérés en vue d'acquiescer des fonciers permettant la sortie de projets de logements comprenant une part locatifs sociaux qui ne pourra être inférieure à 50%. Ces projets de conventions témoignant de volonté communale de poursuivre la dynamique engagée devront être validés par délibération de la commune et l'EPFNA. Une fois signés par les parties, cela entraînera la clôture de la présente convention de veille stratégique.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

Les biens acquis par l'EPFNA ont fait l'objet d'une sécurisation par l'EPFNA.

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA sont mis à disposition de la Personne Publique Garante 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

Les dépenses engagées au titre de la convention n°33-18-063 et correspondant aux opérations 33-18-063-007, 33-18-063-0012 et 33-18-063-0013 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de 281 318,20€ HT au 14/02/2024 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

- Détail des dépenses engagées :

Exercice	Mois	Date comptable	Montant en AE	Montant en DC
➤ Intitulé du compte : Travaux				
	6		-2 950,85	-2 950,85
➤ Intitulé du compte : Impôts fonciers				
	4		-351,00	-351,00
➤ Intitulé du compte : Frais de notaire				
	14		-4 578,14	-4 578,14
➤ Intitulé du compte : Frais d'études				
	4		-2 625,00	-2 625,00
➤ Intitulé du compte : Frais d'huissier				
	18		-813,21	-813,21
➤ Intitulé du compte : Coût d'achat				
	4		-270 000,00	-270 000,00

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 **UN MILLION D'EURO HORS TAXES (1 000 000€ 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 Personne Publique Garante

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

- 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 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 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 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'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue au **31 décembre 2026**.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune 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...).

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 :**
 - Réfèrent politique Commune : Laurent DE LAUNAY, Maire
 - Directeur Territorial de l'EPFNA : Grégoire GILGER, Directeur opérationnel

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 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 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

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 d'Izon

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Maire

Laurent DE LAUNAY

représentée par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n° en date du
.....

Annexe n°1 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 078

Avenant n°3 de modification financière à la convention opérationnelle n°33-17-037 d'action foncière pour la ville de Libourne entre la communauté d'agglomération du Libournais 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 de modification financière à la convention opérationnelle n°33-17-037 d'action foncière pour la ville de Libourne entre la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 000 000 €, pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024
Pour le Préfet
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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de modification financière à la convention opérationnelle n°33-17-037 d'action foncière pour la ville de Libourne entre la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA

Objet : Action foncière dans le centre-ville de Libourne

Contexte : La ville de Libourne, située au nord-est du département, est une sous-préfecture de la Gironde. Elle est le siège et la ville centre de la communauté d'agglomération du Libournais. Elle comptait 24 557 habitants en 2021, ce qui en fait la deuxième commune la plus peuplée du département hors de l'agglomération bordelaise. Elle bénéficie directement de l'attractivité de la métropole bordelaise, située à environ 30 minutes mais aussi de sa gare qui la relie directement à Paris. La ville concentre par ailleurs plus de 17 000 emplois et accueille des entreprises de renommée mondiale comme CEVA.

L'opération menée par l'EPFNA, la Ville de Libourne et In Cité, a fait l'objet d'une subvention de 400 000 € de l'Etat dans le cadre du fonds friche, justifiant ainsi l'exemplarité de l'opération mais aussi la difficulté pour de parvenir à un équilibre économique sur ce projet.

Une minoration SRU de 100 000 € a été attribuée lors du Conseil d'Administration du 23 novembre 2023.

Projet : L'ilot Lyrot-Gambetta consiste en un ilot très dégradé du centre-ville de Libourne. La restauration de cet ilot en plein cœur de l'enveloppe urbaine se fait en collaboration avec InCité, propriétaire d'une partie du site et futur opérateur. Il s'agit de préserver 2 unités commerciales en RDC et de réaliser la création de 23 logements locatifs sociaux. Les immeubles de la rue Gambetta seront réhabilités et la construction neuve viendra permettre la densification à l'arrière afin de supprimer les bâtis les plus insalubres.

Durée : 5 ans (jusqu'au 18/12/2024)

Montant : 5 000 000 € + 3 000 000 €

Garantie de rachat : Commune de Libourne

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
16 394 918 € / 16 007 154 €	3 611 206 €	37 780 030 €

Périmètre : CN 239, 751, 890, 891, 892, 894, 895, 896, 897, 898, 924, 925.

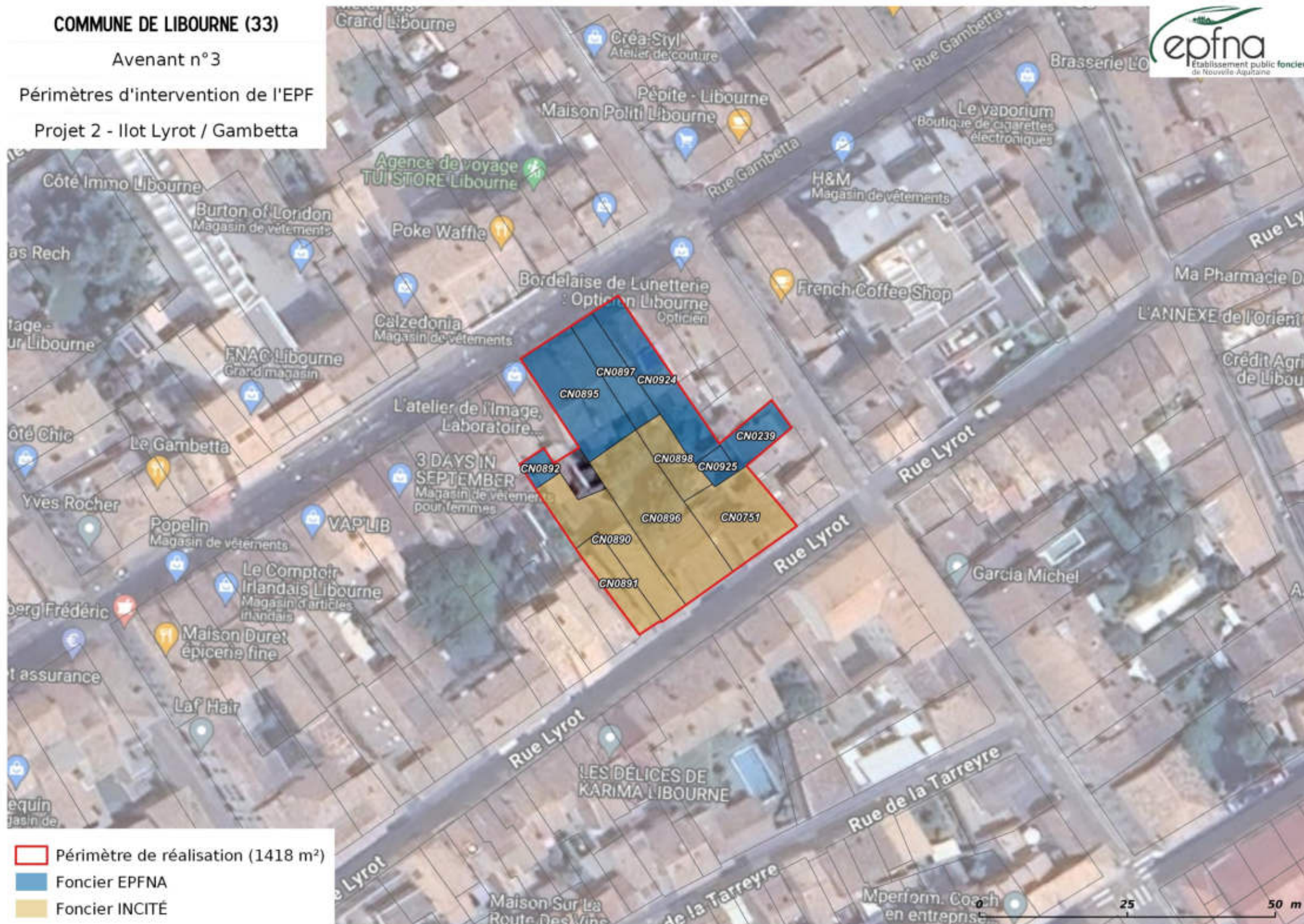
Le site est composé d'un ilot bâti, au cœur de la bastide de Libourne, entre la rue Gambetta et la rue Lyrot.

COMMUNE DE LIBOURNE (33)

Avenant n°3

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2 - Ilot Lyrot / Gambetta





AVENANT N°3

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-17-037 D'ACTION FONCIÈRE POUR LA VILLE DE LIBOURNE

ENTRE

LA VILLE DE LIBOURNE (33),

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Ville de Libourne dont l'Hôtel de ville est situé au 42 place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE représentée par son 2^{ème} adjoint, **Monsieur Jean-Philippe LE GAL**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 12 Avenue du Maréchal Foch, 33500 Libourne représentée par, son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ,
Ci-après dénommée « **La CALI** » ;

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**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA 2023-014 en date du 16/03/2023.
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Libourne, la CALI et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle le 27 juin 2018 avec pour objectif le renouvellement urbain dans son centre-ville.

Il s'agit d'intervenir sur des sites stratégiques sous exploités qui pourraient susciter une dynamique d'ensemble. L'intervention de l'EPFNA devra permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant des réaménagements d'îlots, avec comme objectifs la réinstallation de commerces, le réinvestissement de logements aujourd'hui soit vacants, soit mal aménagés (indécents, indignes, insalubres...) ou d'infrastructures publiques.

En 2016, une étude de revitalisation du centre ancien a été lancée sous co-maîtrise d'ouvrage Ville de Libourne/CALI, avec pour objectifs de proposer des outils pour la rénovation de l'habitat en centre ancien, favoriser la mobilité et apporter des pistes pour le développement économique du centre-ville.

Pour parvenir à ces objectifs, un périmètre de veille foncière a été identifié sur les contours de celui de la Bastide, à l'intérieur duquel plusieurs sites d'importance particulière ont été identifiés par la Ville ; le but étant que l'acquisition s'y fasse au cas par cas.

Un avenant n°1, signé le 18 décembre 2018 a porté sur une modification des périmètres, avec le passage de plusieurs fonciers, qui étaient en périmètre de veille ou de sous veille, en périmètre de réalisation.

Ces fonciers ont été sélectionnés par la Ville, à la suite du rendu de l'étude « Cœur de Bastide », et visent des fonciers stratégiques pour la revitalisation du centre-ville. La plupart d'entre eux s'inscrivent également au cœur du dispositif « Action Cœur de Ville ».

Le périmètre de veille a quant à lui été étendu de manière assez large aux faubourgs bordant les anciennes limites de la bastide, et notamment ceux de la gare, des casernes, ou de Max Linder.

Depuis, plusieurs acquisitions ont été réalisées par l'EPFNA, sur les sites « 16 quai de l'Isle », « ilot Lyrot Gambetta » ou encore « Marie-Immaculée », et plusieurs autres sont envisagées sur l'année 2021, portant le montant prévisionnel des engagements financiers de l'EPFNA proche du montant maximal autorisé dans le cadre de cette convention.

Par ailleurs, l'EPFNA intervient avec la Ville de Libourne sur un site qui n'était pas un périmètre de réalisation auparavant mais simplement en périmètre de veille foncière, situé au n°6 rue Grelot. D'autres périmètres de réalisation doivent aussi être modifiés (mise à jour de l'emprise du site, et du projet).

Un avenant n°2 visant à mettre en conformité la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA, à augmenter l'engagement financier maximal de l'EPFNA sur l'ensemble de la convention à 8 millions d'euros, et à modifier ou ajouter certains périmètres de réalisation de la convention opérationnelle, a été signé le 25 août 2021.

L'EPFNA a été missionné par la collectivité sur le projet identifié comme projet 2 « Lyrot/Gambetta » dans le périmètre ci-dessus. Dans cette optique, 4 acquisitions ont été effectuées : trois de manière amiable ; un seul a fait l'objet d'une préemption.

L'ensemble foncier, nécessaire au projet d'aménagement d'ensemble, est composé des parcelles propriété de l'EPFNA et de la Ville de Libourne (rez-de-chaussée de la parcelle CN 924), et incluant en sus les parcelles propriété d'un propriétaire non-vendeur en cours d'expropriation. Ladite procédure d'expropriation a été engagée par le concessionnaire. L'ordonnance d'expropriation a été prise par le juge, actant le transfert de la propriété du bien au profit d'In Cité, mais pas encore sa jouissance.

L'ensemble foncier propriété Ville & EPFNA sera cédé à In Cité, conformément aux prévisions de départ et aux engagements du concessionnaire. In Cité réalisera quelques aménagements sommaires (démolition, sécurisation des avoisinants) nécessaires à la future opération.

Au regard du montant de travaux à engager par l'opérateur et des montants de loyers encadrés pour des logements locatifs sociaux, qui plus est sur un secteur détendu, le montant de la charge foncière pour l'opérateur social est inférieur aux dépenses engagées par l'EPFNA pour parvenir à la maîtrise du bien.

En raison de ce déséquilibre lié aux travaux importants nécessaires à la réhabilitation du bien pour une remise sur le marché, et compte-tenu de la participation financière de la commune au projet en sus des autres démarches engagées dans une volonté de redynamisation du centre-ancien au titre de la convention pluriannuelle Action Cœur de Ville, cette dernière sollicite l'octroi d'une minoration foncière d'un montant égal à 80 % du reste à charge stocké sur l'opération « Ilot Lyrot Gambetta ».

Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration du 24 septembre 2019 et fait suite à l'attribution d'une minoration de 600 000 € par délibération du conseil d'administration du 16 mars 2023.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention à la suite de 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 2. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET LYROT-GAMBETTA

ARTICLE 2.1. OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de mixte mêlant production de logements et création de commerces.

Dès lors, la commune a compté se saisir de la problématique et être facilitateur dans le devenir du bien qui soit réfléchi et analysé en amont.

Les usages projetés du lieu sont les suivants :

- Maintien de 2 commerces en rez-de-chaussée, représentant environ 175 m² de surface utile
- Création de 23 logements locatifs sociaux en réhabilitation (15 PLUS et 8 PLAI).

La revente à un prix inférieur à celui de l'acquisition permet à In Cité d'impacter le moins possible la Collectivité dans le cadre de la concession, le déficit étant finalement supporté par la commune dans le montage. Il permet également à l'opérateur de réaliser un programme en adéquation avec les orientations de la commune, mais également des services de l'Etat (Architecte des Bâtiments de France, DDTM pour la production de logements et notamment locatifs sociaux).

Au cœur de ce projet, action prioritaire de la commune dans sa revitalisation du centre ancien, les fonciers acquis sont des biens très dégradés dont certains ont nécessité une intervention en urgence de l'EPFNA en raison de péril imminent.

Les immeubles ont fait l'objet d'un arrêté de péril imminent pris par Monsieur le maire de Libourne, au mois d'octobre 2021.

Ainsi, des travaux visant à mettre fin à l'arrêté de péril (relogements, travaux de consolidation...) ont été réalisés permettant de préserver la sécurité de occupants, des riverains et la solidité des biens. Ces travaux, non envisagés au départ ni par l'EPFNA ni par In Cité, représentent une enveloppe de près de 350 000 € HT.

En outre certain biens étant occupés, une partie a été relogée par le CCAS de la ville pour les locataires des logements (après période transitoire de logement par l'EPFNA dans un gîte, générant des coûts supplémentaires), et dans un nouveau local à quelques centaines de mètres pour le locataire commercial. Ce dernier a été indemnisé pour le trouble causé durant la période transitoire de travaux, ce qui est obligatoire dans le cadre d'une sommation de quitter les lieux, indépendante de la volonté du locataire.

Les coûts dits de gestion supportés par l'EPFNA s'élèvent au total à près de 90 000 € sur l'opération, et viennent donc créer un surcoût, qui fragilise encore davantage l'équilibre économique du projet dans son ensemble.

La reconversion de cet îlot demeure un enjeu majeur pour démontrer la faisabilité et l'effet levier pour le reste de la réhabilitation du centre-ville, notamment à l'heure du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Le déséquilibre financier de cette opération résulte alors de multiples facteurs :

- Surcoût d'une intervention sur le bâti existant et en tissu dense (frais de curage notamment, pour un montant estimatif de 600 000 €)
- Surcout lié à l'intervention en urgence en raison de l'arrêté de péril imminent et au relogement
- Intervention en secteur protégés et faisant l'objet de prescriptions architecturales (ABF), limitant notamment la hauteur du futur projet

- Réalisation d'un projet comprenant uniquement du logement locatif social et du commerce

L'effort financier pour la collectivité est important sur cette opération. En effet, le résiduel de déficit sera à la charge des collectivités Ville et Cali, selon les modalités de participation au déficit de la concession définies dans le traité de concession et la convention tripartite inCité / Ville /CALI. Plus le déficit sera important et plus l'intervention demandée à la commune de Libourne, par le concessionnaire, sera conséquente. A l'heure actuelle la participation au déficit de la concession à couvrir par la ville et la CALI est de l'ordre de 500 000 €.

L'opération menée par l'EPFNA, la Ville de Libourne et In Cité, a d'ailleurs fait l'objet d'une subvention de 400 000 € de **l'Etat dans le cadre du fonds friche**, justifiant ainsi l'exemplarité de l'opération mais aussi la difficulté pour de parvenir à un équilibre économique sur ce projet.

Par ailleurs, à l'échelle de la convention opérationnelle, le montant des dépenses engagées était de 6 005 038,80 € HT en mars 2023 au moment de l'attribution de la minoration, et les recettes réalisées et prévues de l'ordre de 3,6 M€, sans tenir compte de la minoration faisant l'objet de cet avenant, laissant un reste à charge potentiel significatif pour la ville de Libourne.

Au regard du caractère exemplaire de ce projet, une minoration sur fonds propres d'un montant maximum de 600 000 € HT a été attribuée par délibération du conseil d'administration du 16 mars 2023 pour cette opération, correspondant à ce jour à 55 % du déficit sur le portage foncier par l'EPFNA.

ARTICLE 3. MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Afin de permettre au porteur de projet d'envisager un équilibre financier de son opération, une minoration d'un montant de **600 000 €** a été validée par délibération du Conseil d'administration de l'EPF du 16 mars 2023.

Cette délibération du Conseil d'administration est exécutoire et publiée au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 4. DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

	DEPENSES		RECETTES
Acquisition	1 015 000 €	Cession In Cité	1 005 000 €
Travaux de sécurisation (stock actuel + achat étalements)	500 000 €		
Gestion	90 000 €	Besoin de minoration (38%)	600 000 €
TOTAL	1 605 000 €		1 605 000 €

BILAN OPERATEUR

	DEPENSES HT		RECETTES HT
Acquisitions EPFNA & Ville	1 600 000 € (1 250 000 € foncier + 350 000 € travaux sécurisation)	Vente opérateur/Bailleur	1 215 092 €
Acquisition parcelles manquantes sous DUP	400 000 €		
Frais notaire	48 000 €	Subventions Etat – Fonds friche	400 000 €
Sous-total acquisition	2 048 000 €	Sous-total recettes	1 615 092 €
<i>Travaux</i>	595 770€	<i>Prise en charge collectivité via concession (45% du déficit après cession opérateur)</i>	498 023 €
<i>Honoraires</i>	62 344 €		
Sous total travaux	658 114 €		
<i>Assurances</i>	2 000 €		
Géomètres	5 000 €	<i>Minoration EPFNA (55% déficit après cession opérateur)</i>	600 000 €
Frais annexes	7 000,00 €		
TOTAL DEPENSES	2 713 115 €	TOTAL RECETTES	2 713 115 €

ARTICLE 5. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, pour le développement d'un projet mixte de réhabilitation de logements et de commerces.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération au montant, valorisé le 02/03/2023, de 1 053 892,09 HT €.

Si ce montant devait évoluer avant la signature de l'acte de vente, il est convenu entre les parties que le montant de la minoration foncière sera égal à 55 % du déficit après cession à l'opérateur, sans pouvoir dépasser le

montant maximum de 600 000 € HT et à condition que le projet développé respecte les caractéristiques mentionnées dans le présent article.

La commune de Libourne s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Signature d'un acte définitif de vente avec le bailleur social : mi-2024

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Libourne
représentée par son 2^{ème} adjoint,

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

Jean-Philippe LE GAL

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération du Libournais
représentée par son Président,

Philippe BUISSON

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Pierre BRUHNES n°2023/.....en date du 16 mars 2023.

Annexe n°1 : Convention Cadre entre la Cali et l'EPF NA

Annexe n°2 : Convention opérationnelle entre Libourne, la Cali et l'EPF NA, et ses avenants n°1 et n°2 à la Convention opérationnelle entre Libourne, la Cali et l'EPF NA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 079

Avenant n°3 de prorogation et de modification financière à la convention opérationnelle n°33-18-019 entre la commune de Vayres, la Communauté d'agglomération du Libournais 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 de prorogation et de modification financière à la convention opérationnelle n°33-18-019 entre la commune de Vayres, la Communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 €, pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de prorogation et de modification financière à la convention opérationnelle n°33-18-019 entre la commune de Vayres, la Communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA

Objet : Réalisation de programme de logements sociaux

Contexte : Vayres se situe dans l'Entre-deux-Mers, en rive gauche de la Dordogne, dans l'aire d'attraction de Bordeaux et son unité urbaine, ainsi que dans la communauté d'agglomération du Libournais membre du Pays du Libournais.

Projet : La Commune de Vayres, la Communauté d'agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 15 juin 2018 une convention opérationnelle (annexe n°1) d'action foncière pour la production de logements. Cette convention arrive à échéance le 12 juin 2024.

Durée : 31/12/2027

Montant : 2 500 000 € + 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
1 340 854 € / 1 878 484 €	136 870 €	402 909 €

Périmètre : Périmètre de veille sur les zones U et Au de la commune





AVENANT N°3
CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-019
ENTRE
LA COMMUNE DE VAYRES
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Vayres, dont le siège est situé – 44 avenue de Libourne- représentée par son maire, **Monsieur Jacques LEGRAND**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

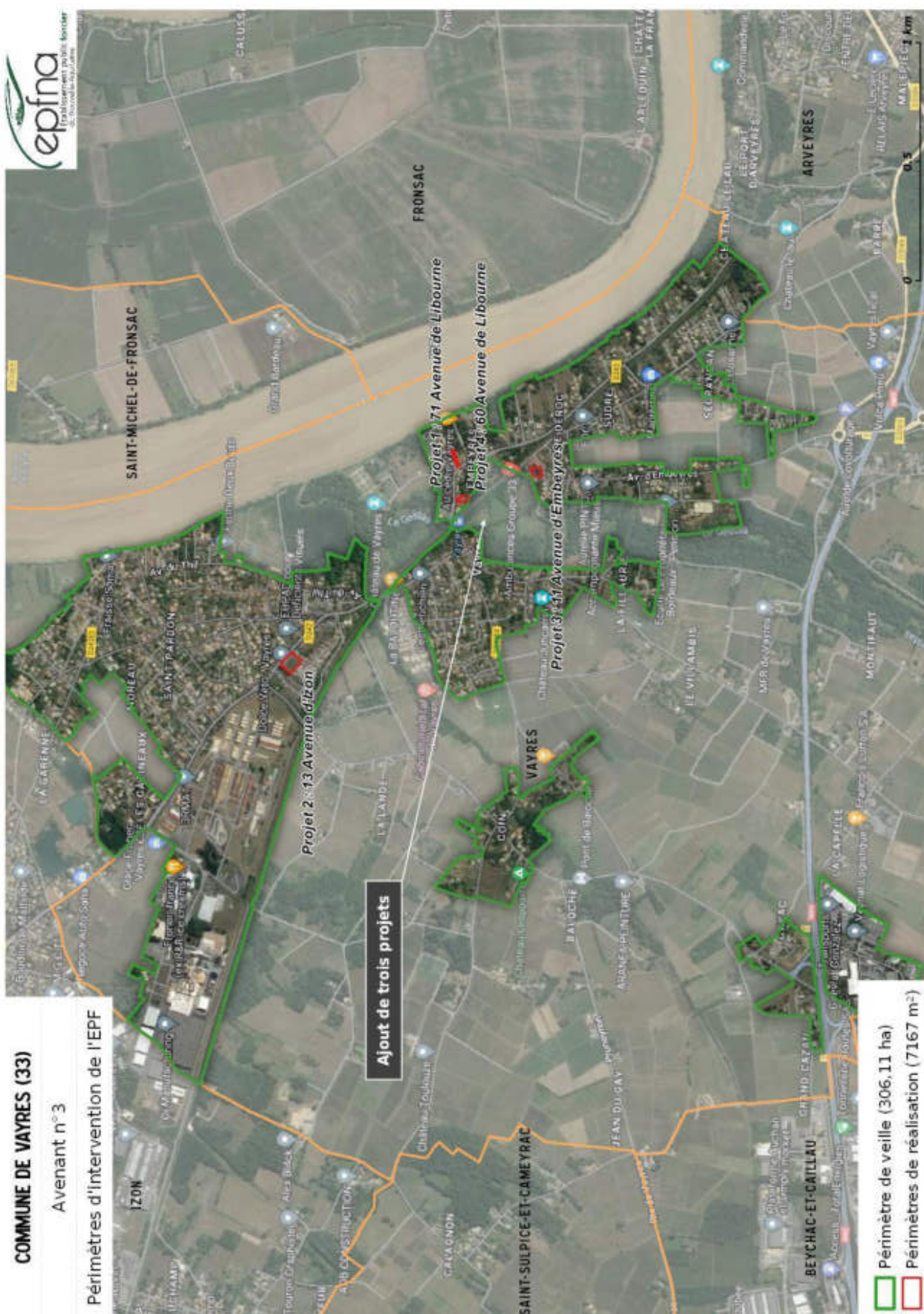
D'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 42 rue Jules Ferry – 33503 Libourne cedex | représentée par son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du
Ci-après dénommée « **La CALI** » ;

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-2024-XXX du 14/03/2024.
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,



PRÉAMBULE

La Commune de Vayres, la Communauté d'agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 15 juin 2018 une convention opérationnelle (annexe n°1) d'action foncière pour la production de logements. Cette convention a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 2 février 2021 (annexe n°2) et d'un avenant n°2 signé le 2 juin 2022 (annexe n°3). Cette convention arrive à échéance le 12 juin 2024.

Ne respectant pas ses obligations en termes de production de logements locatifs sociaux, la Commune de Vayres avait été à ce titre carencée sur la période 2017-2019, et le droit de préemption urbain (DPU) avait été délégué à l'EPFNA.

La Commune a dès lors démontré son implication dans de nombreux programmes prévoyant la production de logements locatifs sociaux (LLS) et l'arrêté prononçant la levée de carence a été prononcé par la Préfète de la Gironde le 18 décembre 2020. La Commune n'est donc plus carencée, le DPU n'est plus délégué à l'EPFNA sur l'ensemble des zones U et AU du PLU destinées à l'habitation.

Cependant, cette dernière continue de travailler en étroite collaboration sur des opportunités de préemption afin de maximiser la production de LLS sur son territoire.

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPFNA a ainsi préempté plusieurs propriétés à la demande de la Commune et suite à délégation du DPU par la CALI au cas par cas sur ces fonciers, en vue de la production de logements et notamment de LLS.

Deux fonciers acquis par l'EPFNA ont pour le moment été cédés au bailleur social Gironde Habitat en juin 2022 : le bien sis 112 avenue de Libourne en vue de la réalisation d'une opération de 3 LLS, et le bien sis 34 avenue d'Izon en vue de la réalisation d'une opération de 5 LLS.

Les autres fonciers acquis et portés par l'EPFNA feront l'objet de cessions à venir au profit de bailleurs sociaux afin de répondre aux objectifs fixés par l'Etat.

Parallèlement, une étude de gisements fonciers a été réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPFNA par un bureau d'études afin de recenser le potentiel foncier mobilisable sur la commune dans le but de proposer une stratégie d'intervention à la collectivité. Certains fonciers identifiés dans cette étude ont ainsi été proposés à la Commune en vue d'une intervention proactive de l'EPFNA.

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 ;
- Modifier le périmètre d'intervention de l'EPFNA afin de mettre à jour le périmètre de réalisation en vue d'y intégrer les fonciers actuellement portés par l'EPFNA et d'y ajouter d'autres sites stratégiques sur lesquels une intervention proactive sera menée ;
- Augmenter l'engagement financier à hauteur de 3 000 000 €. En effet, l'engagement financier global au titre de la convention étant actuellement de 2 500 000 € HT et le total de dépenses au 14 avril 2023 étant de 1 258 318,14 € HT, il convient de prendre en compte les acquisitions à réaliser sur les secteurs stratégiques ;
- Proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2027, le temps que l'EPFNA procède aux acquisitions et à la rétrocession des fonciers portés au profit de bailleurs sociaux ou à défaut rétrocède ces fonciers à la Commune.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027 DE L'EPFNA

Cet article vient modifier dans le préambule le paragraphe de présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine de la convention initiale ainsi que l'article 1 de l'avenant n°1 « Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA » :

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. »

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 :

1. L'aménagement durable des territoires ;
2. La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
3. 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.

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. »

ARTICLE 2 – MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Afin d'intégrer en périmètre de réalisation les fonciers acquis par l'EPFNA et les fonciers stratégiques à acquérir dans le cadre de la production de logements locatifs sociaux, il est nécessaire de modifier l'article 2.3 de la convention « Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée ».

- **Projet 1 : 71 avenue de Libourne**

Foncier : L'EPFNA a acquis cette propriété cadastrée AL 42 et 43 sise 71 et 73 avenue de Libourne le 22.09.2022 suite à une préemption réalisée en septembre 2018.

Projet : Cette acquisition devrait permettre la sortie d'un programme, sur le bien cadastré AL 42, de 5 logements locatifs sociaux en réhabilitation et en construction neuve par Gironde Habitat qui a par ailleurs obtenu les agréments en 2021. Gironde Habitat serait en capacité de procéder au rachat d'une partie du foncier (parcelle AL 42). La Commune, quant à elle, pourrait acquérir tout ou partie de la parcelle AL 43 pour l'extension du groupe scolaire situé à proximité immédiate.

- **Projet 2 : 13 avenue d'Izon**

Foncier : L'EPFNA a acquis cette parcelle cadastrée AC 6 d'une surface de 4 017 m² le 10.12.2020 suite à une préemption. Il s'agit d'une ancienne cave coopérative qui a été démolie et dépolluée par l'ancien propriétaire.

Projet : Le bailleur social Gironde Habitat s'est positionné sur un programme comprenant une pension de famille de 21 logements, une résidence sociale de 8 logements et une résidence jeunes de 19 logements, soit un programme comprenant au total 48 LLS.

Un compromis de vente sera prochainement signé avec Gironde Habitat pour une cession envisagée fin d'année 2024.

- **Projet 3 : 11 avenue d'Embeyres**

Foncier : L'EPFNA a procédé à la préemption de ce bien cadastré AN 90 et 91 en septembre 2021. Cependant, cette préemption a fait l'objet d'un recours de la part de l'acquéreur évincé, opérateur immobilier bien connu sur le territoire libournais. La Cour d'appel devrait rendre son délibéré fin d'année 2023 ce qui permettrait par la suite à l'EPFNA de pouvoir acquérir le bien en début d'année 2024.

Projet : Cette préemption a été réalisée sur la base d'un programme proposé par Immobilière Atlantic Aménagement comprenant la réalisation de 9 LLS.

Nouvelles 90 devenue 129-130-131 /91 devenue 132

- **Projet 4 : 60 avenue de Libourne**

Foncier : L'EPFNA a procédé à l'acquisition de la propriété sise 60 bis avenue de Libourne cadastrée AL 4, 156 et 158 le 08.07.2022 suite à une préemption.

Ce périmètre comprend également les biens cadastrés AL 154 et 155 dont la maîtrise foncière permettrait de pouvoir constituer une assiette foncière pour les besoins du projet.

Projet : Cette maîtrise foncière permettra et facilitera la production de logements (notamment locatifs sociaux) en réhabilitation et en densification, et le développement d'une offre d'activités participant à la vitalité du centre-bourg.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 1 de l'avenant n°2 « Modification engagement financier global au titre de la convention » :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **3 000 000 € HT (HUIT 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 assujetti.

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

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 4 de la convention initiale « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le **30 juin 2026**.

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'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 Vayres
représentée par son Maire,

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

Jacques LEGRAND

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération du Libournais
représentée par son Président,

Philippe BUISSON

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUNHES** n° 2024/..... en date du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°33-18-019

Annexe n°2 : Avenant n°1

Annexe n°3 : Avenant n°2

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 080

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-18-104 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cadillac, la Communauté de Communes Convergence Garonne 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 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-18-104 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cadillac, la Communauté de Communes Convergence Garonne et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 €, pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-18-104 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cadillac, la Communauté de Communes Convergence Garonne et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un friche et développement de logements et de commerces

Contexte : L'EPF s'est rendu propriétaire à l'amiable en 2019 dans le centre-bourg de Cadillac, à proximité de la mairie et de l'église moyennant 685 000 € de deux immeubles :

- un immeuble ancien au 31 rue Cazeaux Cazalet de deux étages et dans un état vétuste sur la parcelle A 760 d'une superficie de 112m².
- un immeuble à usage commercial et d'habitation au 29 rue Cazeaux Cazalet qui est plutôt en bon état sur la parcelle A 396 d'une superficie de 266 m². Sur cet immeuble nous avons acquis 5 lots sur 7.

Dans ce contexte, il est primordial d'engager les négociations afin d'acquérir les deux appartements restant estimés entre 160 000 € et 200 000 €.

De plus, la convention actuelle prenant fin en juin 2024, nous proposons de proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2026 pour nous permettre de réaliser les acquisitions restantes et de céder le foncier à Gironde Habitat dans un second temps.

Projet : Le bien a en effet été acquis en fin d'année 2019 par l'EPFNA, et les pistes initialement envisagées (artisanat d'art, implantation du siège de la CC Convergence Garonne) ont toutes été abandonnées.

En fin d'année dernière, Gironde Habitat a montré son intérêt pour l'acquisition de ces immeubles. Leur projet prévoit la réhabilitation de l'ensemble de l'immeuble pour réaliser 8 LLS et un plateau commercial divisible de 320 m² en RDC pour une SHAB/SU totale de 780 m².

Durée : jusqu'au 31/12/2026

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
884 965 € / 1 136 246 €	579 663 €	2 156 136 €

Périmètre : - un immeuble ancien au 31 rue Cazeaux Cazalet de deux étages et dans un état vétuste sur la parcelle A 760 d'une superficie de 112m².

- un immeuble à usage commercial et d'habitation au 29 rue Cazeaux Cazalet qui est plutôt en bon état sur la parcelle A





Périmètre de réalisation (381 m²)



Périmètre de réalisation (9876 m²)





**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE 33-18-104
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE CADILLAC SUR GARONNE,
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La Commune de Cadillac dont le siège est situé 24 Place de la République - 33410 CADILLAC SUR GARONNE - représentée par son Maire, **Monsieur Jocelyn DORE** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,

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

La Communauté de Communes Convergence Garonne, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 12 rue du Maréchal Leclerc Hauteclouque, 33720 PODENSAC représentée par son Président, **Monsieur Jocelyn DORE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ;

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ou « **la CCCG** » ;

d'une part,

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 02 mai 2019 et nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° du

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

En date du 15 janvier 2019, la Commune de Cadillac-sur-Garonne, la Communauté de Communes Convergence Garonne et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle en vue de définir les modalités de réalisation du projet communal. La Commune de Cadillac entend redynamiser son centre-ancien en vue de profiter de son dynamisme en termes d'accueil de nouvelles populations. A ce titre, elle ambitionne d'offrir une offre commerciale de qualité et des logements adaptés par une action sur le bâti existant. Par son action, la commune contribuera à l'amélioration du cadre de vie du centre-bourg.

La convention initiale prévoyait une intervention sur un périmètre en centre-bourg (Projet 1), aujourd'hui identifié dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire et de la démarche Petite Ville de Demain dont la Commune de Cadillac-sur-Garonne est lauréate. Le projet 1 concerne les parcelles cadastrées section A n°396 et 760, situées rue Cazeaux Cazalet. Ces parcelles se composent de deux bâtiments en R+2 à usage d'habitation et de commerce. Par leur position, ces fonciers constituent un potentiel important pour le projet communal. L'EPFNA s'est rendu propriétaire de la totalité de l'immeuble ancien sur la parcelle A n°760 et de 5 lots sur 7 de l'immeuble de la parcelle A n°396.



Les biens ont été acquis en fin d'année 2019, et les pistes initialement envisagées (artisanat d'art, implantation du siège de la CDC Convergence Garonne) ont toutes été abandonnées. En fin d'année 2023, un bailleur social a montré son intérêt pour l'acquisition de ces immeubles en vue d'y réaliser des logements locatifs sociaux et un plateau commercial en rez-de-chaussée.

Par conséquent compte tenu de ces éléments, de la volonté d'acquisition des logements restants sur la parcelle A n°396 et de la réalisation future du projet, il s'avère nécessaire de prolonger la durée de vie de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027 DE L'EPFNA

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

« 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.

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 :

1. L'aménagement durable des territoires ;
2. La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
3. 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.

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. »

ARTICLE 2. – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » figurant dans la convention initiale.

À cet égard, le calendrier prévisionnel ci-dessous est établi afin de préciser les modalités temporelles du présent avenant :

<u>Sujet</u>	<u>Acteurs</u>	<u>Objet</u>	<u>Echéance prévisionnelle</u>
Acquisition des fonciers	EPFNA	Les lots restants de la parcelle A n°396 feront l'objet d'une acquisition par l'EPFNA.	Signature de l'acte d'acquisition : courant 2024
Cession des fonciers	EPFNA – Bailleur social	Cession des fonciers au bailleur social pour la réalisation du projet	Courant 2025 - 2026

La durée de la présente convention est ainsi prolongée jusqu'au **31 décembre 2026**.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Cadillac-sur-Garonne
représentée par son Maire,

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

Jocelyn DORE

Sylvain BRILLET

La Communauté de communes Convergence Garonne
Représentée par Président,

Jocelyn DORE

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

Annexes :

- Convention opérationnelle n°33-18-104

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 081

Avenant n°2 de prorogation a la convention opérationnelle n°33-18-105 en faveur du développement économique entre la Communauté de Communes Convergence Garonne 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 de prorogation a la convention opérationnelle n°33-18-105 en faveur du développement économique entre la Communauté de Communes Convergence Garonne 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation a la convention opérationnelle n°33-18-105 en faveur du développement économique entre la Communauté de Communes Convergence Garonne et l'EPFNA

Objet : Développement d'activités économiques en milieu rural

Contexte : L'EPFNA a initié, dès 2019, une série d'acquisitions au sein du périmètre défini dans la convention opérationnelle établie avec la Communauté de Communes Convergence Garonne qui représente 9 hectares. À ce jour, l'EPFNA a déjà réalisé 15 acquisitions, couvrant ainsi les deux tiers de la superficie délimitée, tandis que d'autres se trouvent actuellement en phase finale de finalisation. En parallèle, une procédure de DUP est en cours pour l'acquisition des autres parcelles concernées par le projet.

Dans ce contexte, la collectivité a également engagé des études, suivies et approuvées par les services de l'État, en vue de l'extension de la zone d'activité prévue. Simultanément, la Communauté de Communes Convergence Garonne a lancé une étude d'impact visant à prendre en compte les aspects environnementaux et à justifier la transformation de la zone actuellement identifiée comme « zone à urbaniser pour de l'activité économique » (AUy) selon le PLU de Cérons.

Trois raisons principales nécessitent la prorogation de la durée de la convention :

- L'EPFNA poursuit son action par des acquisitions amiables avec des actes d'acquisition en cours de rédaction chez les notaires ;
- La CDC a pris du retard dans la réalisation de son étude d'impact environnemental dont la présentation aux élus est prévue d'ici le mois de juin 2024 ;
- En fonction des résultats de l'étude d'impact environnemental, l'EPFNA lancera le dossier de déclaration d'utilité publique.

Projet : Ce projet d'extension est un projet majeur pour le développement du territoire permettant de maintenir, voire de résorber, le déficit qui tend à se creuser au fil de ces dernières années entre l'emploi et la hausse démographique. Afin d'enrayer ce phénomène et ne pas devenir un "territoire dortoir", la CDC entend faire de ce site, une zone d'emplois de premier plan.

Pour ce faire, la CDC a initié depuis maintenant 2 ans des études de programmation, pré-opérationnelle et actuellement environnementales, afin de mener une démarche pro-active. Le PLUI, en cours d'élaboration, devrait arriver à son terme en 2025 et pourrait ainsi venir entériner ce projet.

Durée : 5 ans + 3 ans

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : EPCI

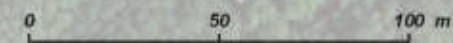
Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
7 454 637 €	2 571 687 €	5 761 881 €

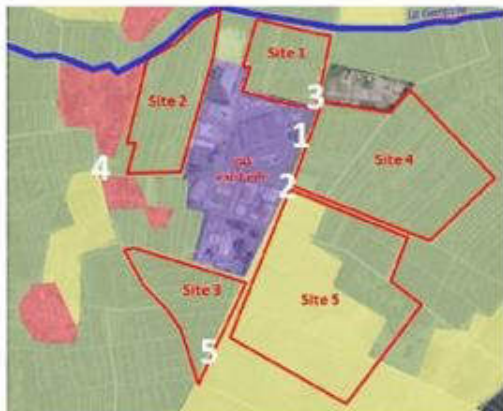
Périmètre : Au sein de ces axes de travail, la Communauté de Communes Convergence Garonne a défini la ZAE Labache de Cérons (le long de la départementale 117) comme un site stratégique pour le développement économique. Sur ce site de près de 90 000 m², l'EPFNA a déjà

ILLATS

 Périmètre de veille (9,31 ha)



OCCUPATION DES SOLS ET ELEMENTS CONTEXTUELS



Photos 1 et 2 - Sites 4 et 5 : positionnement en façade de la ZAE existante, vitrine depuis la RD 117^E2 ; chemin communal existant entre les 2 sites sur lequel s'appuyer pour des dessertes internes

Photo 3 – Site 1 : boisements et pente vers le ruisseau de la Gargalle

Photos 4 – Site 2 : boisements et proximité habitat

Photo 5 – Site 3 : boisements longeant la RD 117^E2, en façade du site 5



AVENANT N°2 DE PROROGATION A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-105 EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté de Communes Convergence Garonne, dont le siège est situé, 12 rue du Maréchal Leclerc Hauteclocque – 33 720 PODENSAC représentée par son président, **Monsieur Jocelyn DORE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** », 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 à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°.....en date du.....

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

En date du 25 octobre 2019, l'EPFNA et la Communauté de communes Convergence Garonne ont signé une convention opérationnelle en faveur du développement économique sur les secteurs de Cérons, Preignac et Beguey.

Le territoire, à proximité de deux pôles dynamiques qui polarisent l'économie en raison de leur effet masse, s'est donnée deux grands axes de développement :

- La recherche et l'accueil de nouvelles entreprises en milieu rural ;
- L'accompagnement et l'animation des entreprises existantes.

Au sein de ces axes de travail, la Communauté de Communes Convergence Garonne a défini la ZAE Labache de Cérons (le long de la départementale 117) comme un site stratégique pour le développement économique. Sur ce site de près de 90 000 m², l'EPFNA a déjà réalisé l'acquisition d'environ deux tiers du périmètre de la ZAE Labache et d'autres fonciers sont en cours d'acquisition. Sur l'ensemble de l'opération il reste à acquérir environ un tiers des parcelles.

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention le but de maintenir l'intervention foncière de l'EPF sur le territoire de la CDC Convergence Garonne.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » figurant dans la convention initiale :

A cet égard, le calendrier prévisionnel ci-dessous est établi afin de préciser les modalités temporelles du présent avenant :

Sujet	Acteurs	Objet	Echéance prévisionnelle
Acquisitions amiables des fonciers	EPFNA	Poursuite des acquisitions amiables en cours	2024
Finalisation de l'étude d'impact	CDC	Réalisation en cours d'études environnementales par la CDC	30/06/2024
Lancement dossier DUP	EPFNA	Lancement et finalisation du dossier de DUP	31/12/2026
Cession des fonciers	EPFNA – CDC	Cession des fonciers acquis par l'EPFNA au profit de la CDC	31/12/2027

La durée de la convention est ainsi prolongée jusqu'au **31 décembre 2027**.

Les autres dispositions de la convention restent inchangés.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes
Convergence Garonne
représentée par son président

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

Jocelyn DORE

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°33-18-105 en faveur du développement économique

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-105 en faveur du développement économique

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024-082

Convention de veille n°33-24-028 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tabanac 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°33-24-028 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tabanac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-24-028 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tabanac et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un centre de vie au cœur du centre-bourg

Contexte : Commune de l'aire d'attraction de Bordeaux et de son unité urbaine, Tabanac est située dans la région naturelle de l'Entre-deux-Mers.

Projet : LA commune souhaite créer un lieu de rencontre et de partage pour les habitants de la commune

Durée : 3 ans

Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
339 986 € / 387 604 €	199 166 €	722 292 €

Périmètre : Périmètre de réalisation au cœur du bourg entre la mairie et l'école d'une surface d'environ 4664 m²





CONVENTION DE VEILLE N°33-24-028

POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE TABANAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Tabanac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place de l'Eglise à Tabanac (33550), représentée par **Madame Hélène GOGA**, 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°2024-XXX du 14/03/2024

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Tabanac

Tabanac est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 082	21 971	1 636 391
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	1,5 %	1,2 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0 %	2,2 %	12,03 %
Rythme de construction annuel	4 logements / an	143 logements / an	12 714,4 logements / an
Taux de vacance du parc de logements	4,7 %	5,8 %	6,3 %
Nombre de personnes par ménages	2,32	2,38	2,12

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLU approuvé le 4/06/2005	Modification n°1 approuvé 7/05/2012 Modification n°2 approuvé le 21/11/2021 Modification n°3 en cours
SCOT	SCOT de l'aire urbaine métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 février 2014	Modification 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 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 commune 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 Tabanac et l'EPFNA.

Elle vise à :

- 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 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 :

1. L'aménagement durable des territoires ;
2. La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
3. 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.

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.

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 présente convention.

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 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. 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 redynamiser son centre-bourg par l'implantation d'un « Centre de vie ». 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 d'intervention est identifié comme « 607 route du Moulin à vent » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle (en m ²)	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
B 301	730	Bâti	607 route du Moulin à vent	Ub	Occupée
B 2420	271	Vignes	Renon Est	A	
B 2422	25	Non bâti	607 route du Moulin à vent	Ub	
B 2423	370	Non bâti	607 route du Moulin à vent	Ub	
B 2424	7	Vignes	Renon Est	A	
B 2426	1 609	Non bâti	607 route du Moulin à vent	Ub	
B 2427	226	Non bâti	607 route du Moulin à vent	Ub	
B 2429	1 726	Vignes	Renon Est	A	
	4 964				



2.2 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans 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 ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération du conseil communautaire en date du 16 septembre 2020, la Communauté de Communes Convergence Garonne 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 délibération du conseil communautaire 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

Cette opération n'étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l'EPFNA afin d'envisager la réalisation :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06		Etudes environnementales 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		Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

Ces parcelles abritent une maison d'habitation datant de 1800, un chai en mauvais état et un hangar ouvert. Seule la maison située sur la parcelle B 301 est déclarée bâtie au cadastre pour une surface de 108m² bien que le bâtiment s'étende également sur la parcelle B 2426. Les parcelles B 2420, 2424 et 2429 sont considérées comme vignes (parcelles situées en zone A) et les autres parcelles comme terrain d'agrément ou sol.

Le projet est de créer un espace mixte et/ou privé : réhabilitation du bâtiment principal pour y implanter une salle communale, ouverte aux associations, réhabilitation ou cession à tiers du chai pour activité artisanale et le cas échéant, démolition du hangar pour créer un lieu de rencontre sous forme de café solidaire ou commerce à usage mixte. La partie en zone A sera utilisée pour des jardins partagés ou éducatifs pour l'école. La réalisation de locaux de bureaux en mode tiers lieux ou d'hébergement est également envisageable.

Les caractéristiques principales du PLU pour la zone Ub sont :

- Accès : 4m
- implantation en limite de voirie ou dans l'alignement d'un bâtiment existant ou retrait 5 m

- implantation bâtiments annexes en limite séparative ou retrait de 3m sauf cas extension ou service publics (exception)

- Emprise au sol 30% sauf pour bâtiments publics - annexes isolées max 30 m²

- Hauteur max 7 m (R+1) sauf si existant déjà supérieur ou bâtiments publics

Le bâtiment est indiqué comme patrimoine bâti au PLU et sur le fond de la parcelle B 2429 la haie est indiquée comme patrimoine paysager

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'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune. 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 600 000€ (SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

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, 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 le 30/06/2027.

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 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 :
- Réfèrent technique EPCI :
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Monsieur Grégoire GILGER – gregoire.gilger@epfna.fr
- Chargée d'opérations foncières de l'EPFNA : Madame Isabelle BUBERCI – isabelle.buberci@epfna.fr

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier 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 (a minima Commune 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 :

- 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 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 Tabanac
représentée par son maire

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

Hélène GOGA

Sylvain BRILLET

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

Annexes : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 083

Convention de réalisation n°33-24-029 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Grignols 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°33-24-029 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Grignols 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-029 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Grignols et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un café entre la mairie et l'église et de l'habitation à l'étage

Contexte : Commune du sud de la Gironde, dans les landes de Gascogne, entre Lot-et-Garonne et Landes, Grignols est arrosée par le Lysos, affluent de la Garonne.

Elle se trouve à 71 km au sud-est de Bordeaux, chef-lieu du département et à 27 km au sud-est de Langon, chef-lieu d'arrondissement

Projet : Souhait de maintenir ouvert le dernier café de la commune pour créer du lien social dans le centre bourg de la commune

Durée : 30/06/2027

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
356 516 € / 387 604 €	199 166 €	722 292 €

Périmètre : Périmètre de réalisation en cœur de bourg comprenant un local commercial de 92 m² et une habitation de 130 m² sur une surface d'environ 570 m²



CONVENTION DE REALISATION N°33-24-029

« Café Mazagran »

ENTRE

LA COMMUNE DE GRIGNOLS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Monségur**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 56 allée Saint-Michel, 33690 Grignols, représentée par **Madame Françoise DUPIOL-TACH**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du [REDACTED],

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-2024-XXX du 14/03/2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Grignols

Grignols est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine.

Elle se trouve à 71 km au sud-est de Bordeaux, chef-lieu du département et à 27 km au sud-est de Langon, chef-lieu d'arrondissement

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

	Grignols	Communauté de Communes du Bazadais	Département
Population (2020)	1 192	15 769	1 636 391
Variation annuelle de la population (2014-2020)	0,5%	0,3%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux (2020)	4,6%	3,9%	12,5%
Rythme de construction annuel de logements (2015-2019)	4/an	57/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements (2020)	12,8%	9,5%	6,3%
Nombre de personnes par ménages (2019)	1,95	2,12	2,11

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 26/03/2013	Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/05/2015 Modification simplifiée n°2 approuvée le 14/12/2016 Modification simplifiée n°3 approuvée le 12/07/2018
SCOT	SCOT du Sud Gironde approuvé le 18 février 2020	

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.

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.

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 Grignols et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir 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
- 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 :

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

1.3. Documents contractuels

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.

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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « L'accordeur » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AC0119	570 m ²	Bâti	14 allée Saint-Michel	Ua	Libre



2.2 Définition du projet

La municipalité souhaite acquérir le dernier café de la commune afin de maintenir cette activité dans son centre-bourg. Ce foncier est idéalement situé entre la mairie et l'église.

Le projet serait de réhabiliter le café et le logement à l'étage. Le propriétaire est actuellement vendeur car il souhaite cesser son activité.

Le foncier se situe sur la parcelle AC 119 d'une contenance de 570 m² et abrite un commerce de 92 m² et un logement de 130m². Le foncier est situé en zone Ua au PLU entre l'église et la Mairie.

Une cession à la commune reste pour l'instant l'option privilégiée pour la sortie de cette opération.

Un démembrement de propriété pourrait être envisagé afin de permettre à la commune de réaliser les travaux de réhabilitation dans un premier temps.

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 demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 11 décembre 2013, la commune de Saint-Denis-de-Pile a instauré le droit de préemption urbain. Suite à la prise de compétence urbanisme et planification, la communauté d'agglomération du Libournais l'a délégué à ses communes membres le 31 janvier 2017

Le Maire de Saint-Denis-de-Pile est donc compétent en matière de droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par décision 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.

- 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 sollicitée 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. Pour le moment, aucune étude n'a été fléchée.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

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 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'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 de l'intercommunalité 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 bien acquis par l'EPFNA sera loué par l'association l'Accordeur et occupé par celle-ci. L'EPFNA reprendra en son nom le bail existant préalablement à l'acquisition.

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'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (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 indépendante.

5.2 Accord préalable de la Personne Publique Garante

L'EPF 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 Personne Publique Garante, à savoir 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 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 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 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'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par 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 assujéti.
- 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

L'échéance de la convention a été fixé au **30 juin 2027**.

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 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 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...).

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 :**
- **Réfèrent politique Commune :**
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Monsieur Grégoire GILGER – gregoire.gilger@epfna.fr
- Chargée d'opérations foncières de l'EPFNA : Madame Isabelle BUBERCI – isabelle.buberci@epfna.fr

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, transmettra 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'engage 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 Grignols

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Maire
Françoise DUPIOL-TACH

représentée par son Directeur général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n° en date du
.....

Annexe n°1 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 084

Convention de veille n°33-24-021 pour la production de logements en centre-bourg entre la commune de Vérac 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°33-24-021 pour la production de logements en centre-bourg entre la commune de Vérac 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-24-021 pour la production de logements en centre-bourg entre la commune de Vérac et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de logements en centre-bourg

Contexte : La commune de Vérac est située au nord du Département de la Gironde, entre Libourne et Saint-André-De-Cubzac. Elle se situe au sein de la couronne périurbaine de l'aire urbaine de Bordeaux. Elle appartient à la Communauté de communes du Fronsadais, et à l'arrondissement de Libourne. La Communauté de commune comprend 18 communes, dont Vérac est la 8ième plus importante en termes de population.

Projet : La commune, lauréate du programme "Villages d'avenir" fin 2023 souhaite densifier l'habitat dans le centre-bourg de sa commune.

Durée : 30/06/2027

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
375 454 € / 299 717 €	150 794 €	154 006 €

Périmètre : Périmètre de veille à proximité de la mairie sur la parcelle AH 78 d'une contenance de 840 m².



Périmètre de veille (842 m²)



CONVENTION DE VEILLE N°33-24-021

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE VERAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Vêrac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 21 route des Maurins (33240), représentée par **Monsieur Dominique BEC**, 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-2024-XXX du 14/03/2024

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Vérac

Vérac est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Gironde (région Nouvelle-Aquitaine).

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	954	17 256	1 636 391
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,7 %	0,8 %	1,2 %
Taux de Logements locatifs sociaux	6,9 %	1,6 %	12,03 %
Rythme de construction annuel	3 logements / an	77 logements / an	12 714,4 logements / an
Taux de vacance du parc de logements	8,6 %	7,5 %	6,3 %
Nombre de personnes par ménages	2,66	2,42	2,12

Communauté de Communes du Fronsadais

La Communauté de Communes du Fronsadais a été créée en janvier 2002 et regroupe les 18 communes. Elle compte 17 256 habitants sur les 134 Km² de son territoire. L'intérêt de ce regroupement est de consacrer un budget plus important aux services, de coordonner leur mise en place sur le territoire intercommunal mais surtout de constituer un interlocuteur privilégié du département de la Gironde, de la région Aquitaine, du Pays Libournais mais également des organismes tels que la CAF et la MSA.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLU approuvé le 2 octobre 2021
SCOT	SCOT du Grand Libournais approuvé le 7 octobre 2016

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 commune 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 Vérac et l'EPFNA.

Elle vise à :

- 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 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 :

1. L'aménagement durable des territoires ;
2. La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
3. 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.

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.

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 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. 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 de production de logements et la redynamisation du centre-bourg. 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 d'intervention est identifié et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle (en m²)	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AH 78	840 m²	Bâti	5 Le Bourg	UM1	Libre



Dans le cadre des réflexions préalables à la convention d'aménagement de bourg, le paysagiste avait proposé que cet espace puisse être utilisé pour créer une porte d'entrée du bourg, en y implantant une construction

articulée avec le projet qui viendra en face. La parcelle, après démolition du bâti, pourrait accueillir quelques petits logements locatifs, qui sont fort recherchés dans le secteur.

La commune, qui porte déjà plusieurs projets d'envergure, ne sera pas en mesure de pouvoir la préempter.

Le bien se situe à proximité de la mairie et des écoles. La commune a déjà préempté la parcelle en face afin d'y implanter une ou plusieurs activités commerciales.

Le DPU serait délégué à l'EPF, afin qu'il assure le portage du foncier le temps de mettre en place un projet de logements.

2.2 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans 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 ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

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 délibération du conseil communautaire 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

Cette opération n'étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l'EPFNA afin de réaliser :

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06		Etudes environnementales 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		Étude géotechnique
Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

Depuis 2015 et le lancement de la révision de son PLU, approuvé en 2021, la municipalité de Vêrac mène une réflexion globale sur la revitalisation de son bourg, qui se traduit dans plusieurs actions stratégiques :

- Création d'une zone d'aménagement différé pour concrétiser un projet d'écoquartier, objet d'une convention opérationnelle avec l'EPFNA ;
- Préemption d'une parcelle bâtie dans le bourg en vue d'y installer une activité économique (de type restaurant et produits locaux) et des logements ;
- Préemption d'un bâti patrimonial dans le bourg en vue d'y installer un tiers lieu socio-culturel (recrutement du maître d'œuvre en cours) ;
- Réhabilitation de l'école élémentaire et regroupement avec l'école maternelle au coeur du bourg (APS en cours), dans le cadre d'une convention d'aménagement d'école avec le département de la Gironde ;
- Déplacement des services techniques (APS en cours) dont l'emplacement va être occupé par l'école maternelle ;

Aménagement des espaces publics du bourg, dans le cadre d'une convention d'aménagement de bourg avec le département de la Gironde.

L'ensemble de ce programme va permettre de recréer un centre bourg à la fois attractif et apaisé, lieu de cohésion sociale et de vivre ensemble. La commune a été labellisée Village d'avenir au mois de décembre 2023.

La commune dispose de peu de leviers (bâti vacant ou mal intégré). Le bourg de Vérac se caractérise également par une multiplicité d'équipements publics et une faible représentation des habitants, plutôt implantés dans les écarts.

La commune sollicite l'EPFNA pour l'acquisition d'une maison qui est actuellement en vente et que les élus ont depuis longtemps identifiée comme problématique dans le projet global.

A ce stade, la commune a déjà réalisé sur ce périmètre, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

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'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune. 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 200 000 € (DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

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, 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 le 30/06/2027.

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 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 :**
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Monsieur Grégoire GILGER – gregoire.gilger@epfna.fr
- Chargée d'opérations foncières de l'EPFNA : Madame Isabelle BUBERCI – isabelle.buberci@epfna.fr

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier 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 (a minima Commune 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 :

- 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 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 Vêrac
représentée par son maire

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

Dominique BEC

Sylvain BRILLET

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

Annexes : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 065

Avenant n°1 de prorogation et de mise à jour du RI de la convention opérationnelle n° 33-18- 168 d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de saint-émilion, la communauté de communes du grand saint-émilionnais 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 de prorogation et de mise à jour du RI de la convention opérationnelle n° 33-18- 168 d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de saint-émilion, la communauté de communes du grand saint-émilionnais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 €, pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet

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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation et de mise à jour du RI de la convention opérationnelle n° 33-18- 168 d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de saint-émilion, la communauté de communes du grand saint-émilionnais et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-bourg avec la création de logements en centre-ancien permettant l'accueil de nouvelles populations, mais aussi le maintien voire le développement de l'activité commerciale.

Contexte : La commune de Saint-Emilion est située dans le territoire du Libournais, dans le département de la Gironde. Elle est localisée à 50 kilomètres au Nord-Est de la Métropole bordelaise et fait partie de l'arrondissement de Libourne (située à quinze kilomètres). Elle bénéficie d'une renommée mondiale à la fois pour son vignoble mais aussi pour la qualité de son patrimoine bâti et paysager (UNESCO). Cela confère à la commune un caractère atypique où il est difficile de mobiliser du foncier constructible alors même qu'elle pourrait bénéficier d'une certaine pression foncière compte-tenu de sa proximité avec la ville de Libourne.

Projet : L'intervention foncière menée depuis la mise en place de la convention a permis l'acquisition d'une unité foncière stratégique. Cette emprise devra permettre la réalisation d'un projet de maison médicale avec pharmacie et de quelques logements.

Une consultation d'opérateurs a été lancée en décembre 2023, dans ce cadre le présent avenant vise à modifier la durée de la convention afin de mener la démarche et céder le foncier à l'opérateur qui sera retenu à la fin de la consultation.

Durée : 5 ans + 2 ans

Montant : 3 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 036 944 € / 600 721 €	830 053 €	2 384 916 €

Périmètre : Le périmètre de veille de la convention porte sur l'ensemble du centre-bourg de la commune d'une superficie d'environ 17ha.





**AVENANT N°1 DE PROROGATION ET DE MISE A JOUR DU RI DE LA CONVENTION
OPERATIONNELLE N° 33-18-168
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-EMILION

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Emilion dont le siège est situé 3 Place Pioceau – 33 330 SAINT EMILION - représentée par son Maire, **Monsieur Bernard LAURET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 2 rue Darthus – 33 330 VIGNONET – représentée par **+++ , son +++++,** dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **CdC** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est aux 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET son directeur général, agissant en vertu de la délibération du Bureau n° du **+++**

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Emilion

La commune de Saint-Emilion est située dans le territoire du Libournais, dans le département de la Gironde. Elle est localisée à 50 kilomètres au Nord-Est de la Métropole bordelaise et fait partie de l'arrondissement de Libourne (située à quinze kilomètres). Elle est membre de la Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais, dont elle est la commune principale.

La Juridiction de Saint-Emilion (8 communes) est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1999. Cette inscription comprend le vignoble et le paysage communal. Un Plan De Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), actuellement en révision, est d'ailleurs mis en place sur toute la Juridiction de Saint-Emilion. Le secteur sauvegardé de la commune, en vue de la protection et de la mise en valeur du centre-ancien, couvre une surface de quasiment 30 hectares (arrêté ministériel du 04 août 1986).

Le patrimoine naturel est exceptionnel, et justifie l'inscription de la commune au patrimoine de l'UNESCO. En effet, les appellations « Saint-Emilion » et « Saint-Emilion Grand cru » sont produites sur 5 400 hectares, sur Saint-Emilion et les communes limitrophes (Saint-Etienne-de-Lisse, Saint-Pey-d'Armens, Saint-Sulpice-de-Faleyrens, Vignonet, notamment). D'autres appellations sont produites sur des communes limitrophes dites « satellites » : Lussac, Montagne, Puisseguin, et Saint-Georges. Toutes sont rattachées à Saint-Emilion, portant la totalité de la surface exploitée par la « marque » Saint-Émilion à plus de 7 800 hectares. Les trois principaux cépages produits sont le merlot, le cabernet franc et le cabernet sauvignon, même si les assemblages finaux sont différents en fonction des appellations.

L'activité de la commune de Saint-Emilion est donc encore très largement orientée vers l'activité vinicole. En effet, sur les quasiment 700 établissements comptabilisés au 31 décembre 2015, 32% sont tournés vers l'activité agricole, notamment viticole. Cette part est tout de même moins importante que la moyenne constatée sur la CDC du Grand Saint-Emilionnais, égale à environ 40% en 2015. Spécificité communale, le nombre de commerces liés au vin en centre-bourg est prépondérante sur la commune (environ 30 boutiques), à tel point que les autres commerces et services peuvent s'en trouver lésés et sous-représentés.

L'intervention foncière menée depuis la mise en place de la convention a permis l'acquisition d'une unité foncière stratégique. Cette emprise devra permettre la réalisation d'un projet de maison médicale et de quelques logements.

Une consultation d'opérateurs a été lancée en décembre 2023, dans ce cadre le présent avenant vise à modifier la durée de la convention afin de mener la démarche et céder le foncier à l'opérateur qui sera retenu à la fin de la consultation.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. - Mise à jour du Règlement d'Intervention de l'EPFNA

L'EPFNA s'est doté en 2021 d'un nouveau Règlement d'Intervention par délibération. Le présent Règlement d'Intervention déposé en Annexe 1 aux présentes annule et remplace le précédent.

ARTICLE 2. – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Les dispositions de l'« ARTICLE 4. –Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le **30 juin 2026**, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé dans le cadre de la consultation d'opérateurs en cours.

Calendrier prévisionnel de la consultation d'opérateurs :

- Lancement 20 décembre 2023
- Atelier de travail 09 février 2024
- Dossier d'offre..... 01 mars 2024
- Sélection candidat fin mars 2024
- Signature PSV..... août 2024
- Dépôt PC..... septembre 2024
- Cession du foncier décembre 2025

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Emilion
représentée par +++,

La Communauté de Communes
du Grand Saint Emilionnais
représentée par +++,

+++++

+++++

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 20../.. en date du 2024.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 086

Convention de veille n° 33-24-032 pour la revitalisation du commerce et des logements en centre-bourg entre la commune de Monségur 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° 33-24-032 pour la revitalisation du commerce et des logements en centre-bourg entre la commune de Monségur et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 550 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n° 33-24-032 pour la revitalisation du commerce et des logements en centre-bourg entre la commune de Monséguir et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un bâtiment en cœur de bourg pour la réhabilitation du commerce et des logements en centre-bourg

Contexte : Située en Guyenne au sud-est du département de la Gironde, Monséguir est établie sur une hauteur dominant la vallée du Dropt, un affluent de la Garonne. La commune inclut également trois hameaux : la Contentte, Sarot et Montignac.

Le bourg, implanté au croisement des routes départementales 16 et 668 (l'ancienne route nationale 668), se trouve, en distances orthodromiques, à 11 kilomètres au nord-est de La Réole et à 18 kilomètres au nord-nord-ouest de Marmande.

La commune est également desservie par les routes départementales 234 et 668E1.

Projet : La commune souhaite réhabiliter les commerces et logements autour de la place Darniche pour mettre en valeur le centre historique

Durée : 30/06/2027

Montant : 550 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
378 941 € / 515 410 €	264 837 €	1 427 772 €

Périmètre : Périmètre de réalisation dans le cœur historique de la commune sur un bâtiment de 413 m² sur une emprise foncière d'environ 390 m²



 Périmètre de veille (390 m²)



CONVENTION DE VEILLE N°33-24-032

REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

« PLACE ROBERT DARNICHE »

ENTRE

LA COMMUNE D'IZON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Monségur**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 24 Place Robert Darniche (33289), représentée par **Monsieur DEBRUYNE Patrick**, 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-2024-XXX du 14/03/2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Monségur

Monségur est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Gironde

Située en Guyenne au sud-est du département de la Gironde, Monségur est établie sur une hauteur dominant la vallée du Dropt, un affluent de la Garonne. La commune inclut également trois hameaux : la Contentte, Sarot et Montignac.

Le bourg, implanté au croisement des routes départementales 16 et 668 (l'ancienne route nationale 668), se trouve, en distances orthodromiques, à 11 kilomètres au nord-est de La Réole et à 18 kilomètres au nord-nord-ouest de Marmande.

La commune est également desservie par les routes départementales 234 et 668E1.

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

	Monségur	Communauté de Communes du Réolais	Département
Population (2020)	1 598	23 868	1 601 845
Variation annuelle de la population (2014-2020)	1,5%	0,4%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux (2020)	8,1%	3,8%	12,5%
Rythme de construction annuel de logements (2015-2019)	3/an	55/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements (2020)	14,7%	9,8%	6,3%
Nombre de personnes par ménages (2020)	1,97	2,2	2,11

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU(i)	Approuvé le 20/10/2022
SCOT	SCOT du Sud Gironde approuvé le 18 février 2020

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.

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. »

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

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 Monségur et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir 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
- 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

Elle vise à :

- 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 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 :

1. L'aménagement durable des territoires ;
2. La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
3. 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.

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.

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 présente convention.

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 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. 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

Le secteur d'intervention est identifié comme « Place Robert Darniche» et défini par les éléments suivants :



Convention de réalisation EPFNA / Monségur/n°33-24-032

Page 5 sur 11

Paraphes

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AB0910	126 m²	Bâti	26 Place Robert Darniche	UAm	XXX
AB0911	264 m²	Bâti	26 Place Robert Darniche	UAm	XXX

2.2 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans 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 ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération du conseil communautaire en date du 16 septembre 2020, la Communauté de Communes Convergence Garonne 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 délibération du conseil communautaire 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

Cette opération n'étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l'EPFNA afin d'envisager la réalisation :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06		Etudes environnementales 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	X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation		Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

La municipalité souhaite réaliser un projet sur les parcelles AB 0910, copropriété dont les deux personnes engagées sont vendeurs, et AB 0911 dont le propriétaire est une des deux personnes de la copropriété, qui souhaite aussi vendre.

Le bien est particulièrement stratégique pour la commune, car il s'agit d'un ancien hôtel laissé vacant depuis quelques années avec une cellule commerciale donnant directement sur la place Robert Darniche, qui quant à elle était occupé par l'ancien restaurant « La Pièce de Bœuf ».

L'immeuble représente des enjeux patrimoniaux que la commune veut absolument préserver, tel qu'un des plus vieux ceps de vigne de France, des marques du passage de l'ancien chemin de ronde ou tout simplement l'architecture en arcade typique des bastides.

Les biens sont dans des états divers et seule une opération d'ensemble peut permettre une reprise convenable de l'immobilier.

Un des propriétaires souhaite vendre rapidement et la commune souhaite, à travers l'intervention de l'EPF, pouvoir racheter les biens le temps de monter un projet immobilier d'ensemble. L'objectif est de préserver la cellule commerciale (protégée au niveau du PLUi) et de réaliser des opérations de logement dans le reste du bâtiment.

La commune ne possédant qu'un parc de logements conventionné social dans ses quartiers pavillonnaires, cela pourrait permettre de créer des logements en partenariat avec un bailleur social directement dans le centre-bourg, ce qui est un des objectifs poursuivis par l'ORT que la commune a signée avec l'EPF le 13 juillet 2023.

3.2 Modalités de réalisation des études

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 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'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 de l'intercommunalité 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 le 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 bien acquis par l'EPFNA sera loué par l'association l'Accordeur et occupé par celle-ci. L'EPFNA reprendra en son nom le bail existant préalablement à l'acquisition.

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'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (550 000 € 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.

5.2 Accord préalable de la Personne Publique Garante

L'EPF 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 Personne Publique Garante, à savoir 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 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 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 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'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par 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 assujéti.
- 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.

Convention de réalisation EPFNA / Monségur/n°33-24-032

Page 9 sur 11

Paraphes

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue **le 30/06/2027**.

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 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 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...).

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 :**
- **Réfèrent politique Commune :**
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Monsieur Grégoire GILGER – gregoire.gilger@epfna.fr

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, transmettra 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'engage 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 Monségur

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Maire
Patrick DEBRUYNE

représentée par son Directeur général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n°2024/XXX.en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024-087

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-19-011 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Le Barp 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 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-19-011 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Le Barp 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-19-011 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Le Barp et l'EPFNA

Objet : Réaménagement de la place du marché intégrant la création de commerces et de logement ainsi que des réaménagement des circulations

Contexte : La commune située dans le département de la Gironde est incluse dans l'aire urbaine de Bordeaux à environ 30km de la métropole. Elle fait partie du parc régional de Landes de Gascogne et se trouve dans la forêt des Landes.

Projet : Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre dans un objectif d'amélioration du fonctionnement de sa centralité urbaine, la commune de Le Barp a signé le 27 mars 2019 une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg.

Durée : 31/12/2025

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 464 253 € / 2 816 448 €	329 137 €	3 098 470 €

Périmètre : Périmètre de réalisation en centre bourg comprenant un local commercial et une maison d'habitation sur une emprise parcellaire d'environ 750 m²





AVENANT N° 2

CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19-011 D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LE BARP

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La commune de Le Barp dont la Mairie est située 37 avenue des Pyrénées – 33114 LE BARP, représentée par son maire, **Madame Blandine SARRAZIN**, 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-2024-..... en date du 14/03/2024 ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre-bourg dans un objectif d'amélioration du fonctionnement de sa centralité urbaine, la commune de Le Barp a signé le 27 mars 2019 une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg.

La convention initiale identifie en tant que périmètre d'intervention deux ilots ne faisant pas l'objet d'une maîtrise de la commune.

La commune a déjà réalisé une consultation citoyenne pour déterminer les grandes orientations du projet, mais souhaite être accompagnée pour le montage opérationnel et travailler les équilibres économiques. La commune a déjà fait réaliser un diagnostic et une étude de programmation commerciale en juin 2023 ainsi qu'une étude de trafic en septembre 2023. Elle est actuellement accompagnée par le cabinet METAPHORE pour les aménagements du centre-bourg.

Le stock porté par l'EPFNA est actuellement de 23 100 € HT correspondant à une étude de faisabilité réalisée en 2020 et à l'étude de structuration menée par l'EPFNA en 2022.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027 DE L'EPFNA

Cet article vient modifier dans le préambule le paragraphe de présentation de l'Etablissement 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'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. »

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.

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-19-011 – LE BARP/EPFNA

Page 2 sur 6

Paraphes

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

1. L'aménagement durable des territoires ;
2. La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
3. 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.

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. »



ARTICLE 2 - CADRE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'ARTICLE 1 « Objet de la convention » :

2.1. Objet de la convention

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir 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
- 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.

2.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

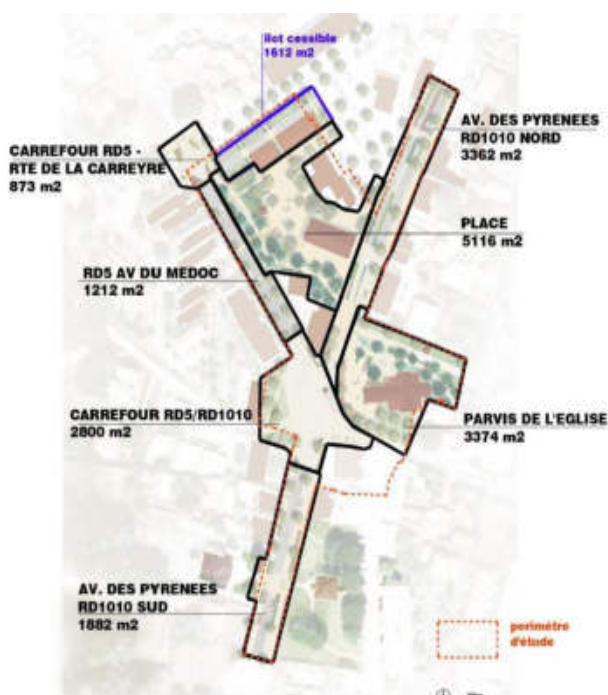
Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

	Production de logements	Risques technologiques et naturels
X	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.



Bâtiment		
lot	coût	commentaires
Halle	480 000 €	Compte d'entretien / location / électricité / chauffage / installation de charbon - Charges de maintenance des équipements, taxes, assurance, éclairage, nettoyage des locaux, etc. - Non compris l'entretien des locaux sous réserve des études géotechniques.
Kiosque	80 000 €	Idem que le kiosque à la Halle - taxes / électricité / chauffage
Logements commerciaux	Hors programmation	Commerces - 400m ² - 10 places de stationnement Logements - 800 m ² - 10 logements - 5 lits sociaux: 6 12 et 7 13 Places de stationnement: 20 places de stationnement pour les logements (20 pour les logements et 4 pour les visiteurs)

Divers		
lot	coût	commentaires
Démolition bâtiment cabinet médical	7 500 €	Sous réserve des DARE et plans
Sanitaire prêt à poser sur la place de l'église	35 000 €	Barrière bois, subvention
Sanitaire encastré Val de l'Éyre		Chiffre en option

Aménagement extérieur - PMO communale		
lot	coût	commentaires
Place du marché	647 035 €	126 euros/m ² (hors taxes)
RD5 - Avenue du Médoc	97 630 €	81 euros/m ²
RD 1010 Nord Avenue des Pyrénées	215 168 €	64 euros/m ²
RD 1010 Sud Avenue des Pyrénées	166 740 €	70 euros/m ²
Carrefour RD5-RD1010	252 055 €	90 euros/m ²
Parvis de l'Eglise	268 399 €	80 euros/m ²
TOTAL projet HT hors options	2 329 525 €	

ARTICLE 3. – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Vient modifier et remplacer l'article 4 « Durée de la convention » figurant dans la convention initiale ainsi que l'article 1 de l'avenant n°1.

La durée de la présente convention est prolongée de 18 mois.

La convention sera donc échue au **27 septembre 2025**.

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'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-19-011 – LE BARP/EPFNA

Page 5 sur 6

Paraphes

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Le Barp
représentée par sa Maire,

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

Blandine SARRAZIN

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°33-19-11 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la
commune de Le Barp et l'EPFNA

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-19-11 d'action foncière pour la redynamisation du centre-
ancien entre la commune de Le Barp et l'EPFNA

Annexe n°3 : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 088

Convention de veille n° 33-24-030 pour la production de logements entre la commune de Carcans 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° 33-24-030 pour la production de logements entre la commune de Carcans 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet

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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n° 33-24-030 pour la production de logements entre la commune de Carcans et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de logement avec une part significative de logements sociaux en centre-bourg

Contexte : Située dans le Médoc à cinquante kilomètres de Bordeaux, dans les Landes du Médoc, Carcans est une station balnéaire jouissant à la fois de l'océan Atlantique et du plus grand lac naturel d'eau douce de France.

Elle est composée de cinq pôles : Carcans, centre administratif ; le Pouch, situé entre forêt et marais ; Maubuisson, station touristique créée dans les années 1960-1970 ; le Domaine de Bombannes, aire de sports et loisirs au bord du lac ; Carcans-plage, la station balnéaire au bord de l'océan.

Projet : La commune souhaite maîtriser le projet de logement sur cette parcelle stratégique située à proximité de la mairie et des commerces

Durée : 30/06/2027

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
1 602 256 € / 973 752 €	454 600 €	1 980 807 €

Périmètre : Périmètre de réalisation proche de la mairie et des commerces comprenant une maison d'habitation de 119m² et des dépendances sur une surface parcellaire d'environ 3988m²





CONVENTION DE VEILLE N°33-24-030

« 35 ROUTE DE BORDEAUX »

ENTRE

LA COMMUNE DE CARCANS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Monségur, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 2A route d'Hourtin, 33121 Carcans, représentée par Monsieur MEIFFREN Patrick, 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-2024-XXX du 14/03/2024.

ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Carcans

Carcans est une commune du Sud-Ouest de la France, dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine.

Située dans le Médoc à cinquante kilomètres de Bordeaux, dans les Landes du Médoc, Carcans est une station balnéaire jouissant à la fois de l'océan Atlantique et du plus grand lac naturel d'eau douce de France.

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

	Carcans	Communauté de Communes du Médoc Atlantique	Département
Population (2020)	2 420	27 231	1 636 391
Variation annuelle de la population (2014-2020)	0,5%	1,3%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux (2020)	2,4%	3,6%	12,5%
Rythme de construction annuel de logements (2015-2019)	9/an	405/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements (2020)	2,2%	3,4%	6,3%
Nombre de personnes par ménages (2019)	2,11	1,99	2,11

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLU révisé le 25 juin 2016
SCOT	SCOT Médoc Atlantique approuvé le 26 octobre 2023

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 commune 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 Carcans et l'EPFNA.

Elle vise à :

- 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 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 :

1. L'aménagement durable des territoires ;
2. La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
3. 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.

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.

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 présente convention.

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 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. 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 et l'EPFNA ont convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « 35 route de Bordeaux » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle (en m²)	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
CN0114	3 988 m²	Bâti	35 Route de Bordeaux	UA	Occupée



2.2 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans 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 ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération du conseil communautaire en date du 16 septembre 2020, la Communauté de Communes Convergence Garonne 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 délibération du conseil communautaire 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

Cette opération n'étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l'EPFNA afin de réaliser :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06		Etudes environnementales 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		Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

Cette parcelle abrite une maison de 119m² et 2 dépendances de 20 et 13 m² et est située en zone UA. Un opérateur a déjà réalisé une étude de faisabilité sur ce foncier pour la réalisation d'un programme de 42 logements, d'un espace de coworking et de 73 places de stationnement. Le partenariat avec l'EPFNA lui permettrait de cadrer le futur projet à cet emplacement stratégique et d'être réactive en cas de vente de la parcelle.

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'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune. 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 **450 000 € HT (QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES)**.

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, 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 arrivera à échéance le **30/06/2027**.

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 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 :**
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Monsieur Grégoire GILGER – gregoire.gilger@epfna.fr

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier 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 (a minima Commune 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 :

- 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 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 Carcans
représentée par son maire

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

Patrick MEIFFREN

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** en date du
.....

Annexe : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 089

Convention de réalisation n° 33-24-031 pour le développement des services en centre-bourg entre la commune de Carcans 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° 33-24-031 pour le développement des services en centre-bourg entre la commune de Carcans et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n° 33-24-031 pour le développement des services en centre-bourg entre la commune de Carcans et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un centre de santé pluridisciplinaire en centre-bourg

Contexte : Située dans le Médoc à cinquante kilomètres de Bordeaux, dans les Landes du Médoc, Carcans est une station balnéaire jouissant à la fois de l'océan Atlantique et du plus grand lac naturel d'eau douce de France.

Elle est composée de cinq pôles : Carcans, centre administratif ; le Pouch, situé entre forêt et marais ; Maubuisson, station touristique créée dans les années 1960-1970 ; le Domaine de Bombannes, aire de sports et loisirs au bord du lac ; Carcans-plage, la station balnéaire au bord de l'océan.

Projet : La population vieillissante de la communes nécessite de développer l'offre de santé

Durée : 30/06/2027

Montant : 350 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 602 256 € / 973 752 €	454 600 €	1 980 807 €

Périmètre : Périmètre de réalisation au cœur du bourg comprenant une grange sur une emprise foncière d'environ 1800 m²



Périmètre de réalisation (6471 m²)



CONVENTION REALISATION N° 33-24-031
CREATION D'UN POLE DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE

« 4 ROUTE DE BORDEAUX »

ENTRE

LA COMMUNE DE CARCANS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Monségur**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 2A route d'Hourtin, 33121 Carcans, représentée par **Monsieur MEIFFREN Patrick**, 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-2024-XXX du 14/03/2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Carcans

Carcans est une commune du Sud-Ouest de la France, dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine.

Située dans le Médoc à cinquante kilomètres de Bordeaux, dans les Landes du Médoc, Carcans est une station balnéaire jouissant à la fois de l'océan Atlantique et du plus grand lac naturel d'eau douce de France.

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

	Carcans	Communauté de Communes du Médoc Atlantique	Département
Population (2020)	2 420	27 231	1 636 391
Variation annuelle de la population (2014-2020)	0,5%	1,3%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux (2020)	2,4%	3,6%	12,5%
Rythme de construction annuel de logements (2015-2019)	9/an	405/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements (2020)	2,2%	3,4%	6,3%
Nombre de personnes par ménages (2019)	2,11	1,99	2,11

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLU révisé le 25 juin 2016
SCOT	SCOT Médoc Atlantique approuvé le 26 octobre 2023

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.

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. »

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 Carcans et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir 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
- 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 :

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

1.3. Documents contractuels

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.

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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 4 route de Bordeaux» et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
CW0088	4 059 m ²	Prés, prairie naturelle	4 Route de Bordeaux	UA	Libre
CW0159	674 m ²	Sols			
CW0178	1 735 m ²	Terrain à bâtir			



2.2 Définition du projet

La commune souhaiterait créer un pôle de santé pluridisciplinaire sur cette emprise située à côté de la pharmacie et d'un cabinet de kiné en plein centre bourg.

Elle souhaiterait également profiter de cette opportunité pour agrandir le parking public situé à côté. Les parcelles CW 88 et CW 178 seraient pour cela divisées.

La parcelle CW 88 pour environ 650 m² le long du parking existant et la CW 178 pour environ la même surface sur une longueur de 10 m à l'arrière de la grange.

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 demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 11 décembre 2013, la commune de Saint-Denis-de-Pile a instauré le droit de préemption urbain. Suite à la prise de compétence urbanisme et planification, la communauté d'agglomération du Libournais l'a délégué à ses communes membres le 31 janvier 2017

Le Maire de Saint-Denis-de-Pile est donc compétent en matière de droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par décision 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.

- 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 sollicitée 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. Pour le moment, aucune étude n'a été fléchée.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

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 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'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 de l'intercommunalité 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 le 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 bien acquis par l'EPFNA sera loué par l'association l'Accordeur et occupé par celle-ci. L'EPFNA reprendra en son nom le bail existant préalablement à l'acquisition.

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'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (350 000 € 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.

5.2 Accord préalable de la Personne Publique Garante

L'EPF 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 Personne Publique Garante, à savoir 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 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 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 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'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention arrivera à échéance le **30/06/2027**.

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 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 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...).

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 :**
- **Réfèrent politique Commune :**

Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Monsieur Grégoire GILGER – gregoire.gilger@epfna.fr

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, transmettra 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'engage 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 Carcans

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Maire
Patrick MEIFFREN

représentée par son Directeur général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n° en date du
.....

Annexe : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 090

Convention de réalisation n°47-24-054 en faveur de la production de logements entre la commune de Feugarolles, Albret Communauté 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°47-24-054 en faveur de la production de logements entre la commune de Feugarolles, Albret Communauté et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024
Pour le Préfet
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

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-24-054 en faveur de la production de logements entre la commune de Feugarolles, Albret Communauté et l'EPFNA

Objet : réhabilitation d'un îlot composé de maisons vacantes et dégradés situées en plein cœur de bourg en programme de logement avec un bailleur social

Contexte : La commune de Feugarolles situé au bord de l'autoroute A62, entre Damazan et Agen.

Elle a entamé il y a plusieurs années une opération de revitalisation et de réaménagement du bourg incluant une démarche de sécurisation de la traversée par la RD930.

- Les premiers travaux engagés par l'aménagement de l'espace entre la mairie, l'espace petite enfance et l'ancien hospice. La construction d'un kiosque, les jeux et le cheminement piétons ont pour but de créer un lieu de rencontre pour les habitants de Feugarolles mais aussi de faire une liaison douce entre les différents services.

- La seconde tranche de travaux effectués sur la commune concernait l'aménagement de l'entrée Nord, la mise en sécurité par l'aménagement de liaisons douces pour piétons et 2 roues de l'entrée du village au rond-point de l'ancien couvent. L'éclairage public a également été repris sur cette zone.

Une approche plus globale du centre bourg a été nécessaire dans la continuité de ces aménagements : le bureau d'études PLACE a produit une étude stratégique autour de la zone sud, avec un axe « habitat-logement » et espaces publics, car ces quartiers du village tendent vers une paupérisation avec une dégradation du bâti.

Projet : A la suite de la restitution de l'étude stratégique, la mairie souhaite travailler sur la traverse du bourg du quartier Sud de la commune partant du rond-point de l'ancien couvent et allant jusqu'à la sortie du village en direction de Lavardac.

Cet axe de circulation est emprunté par environ 3 600 véhicules jour avec environ 12% de poids lourds. La RD930 est classée comme route à convoi exceptionnel impliquant des transports dépassant les gabarits communs.

L'implantation des constructions autour de la route départementale catégorise Feugarolles dans ce que l'on appelle les « villages-rue ».

Un îlot, composé de maison vacante et dégradé a été ciblé pour être réhabilité et proposer un programme de logement avec un bailleur.

Durée : 3 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
213 293 € / 322 252 €	108 178 €	457 237 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur un îlot du centre-bourg





CONVENTION REALISATION N°47-24-054

EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE FEUGAROLLES (47),

ALBRET COMMUNAUTÉ

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Feugarolles**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Rue Gérard Duvergé à FEUGAROLLES (47230), représentée par **Monsieur Jean-François GARRABOS**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

d'une part,

Albret Communauté, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Centre Haussemann_10 place Aristide Briand_47 600 NERAC – représentée par **Monsieur Alain LORENZELLI**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée « **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°B-2024- du 14 mars 2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de FEUGAROLLES

La commune de Feugarolles est localisée au centre-sud du département du Lot-et-Garonne (47) situé en région Nouvelle-Aquitaine. Elle appartient à l'arrondissement de Nérac, au canton de Lavardac, et est rattachée à la Communauté de Communes du Val d'Albret.

La grande ville la plus proche de Feugarolles est Agen qui se trouve à environ 22 kilomètres à l'est. La gare la plus proche se trouve à Port-Sainte-Marie à moins de 5 kilomètres, Aiguillon à 9 kilomètres, Tonneins à 20 kilomètres et Fauguerolles à 26 kilomètres.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par deux principaux axes routiers, les routes départementales D930 et D119, et l'autoroute (A62) et la voie de chemin de fer.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune **(au 31 décembre 2020)** :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 007	25 937	330 844
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,6%	-0,3%	-0,1%
Taux de Logements locatifs sociaux (type HLM)	0%	1,8%	9,5%
Taux de vacance du parc de logements	10,7%	13,9%	11,7%
Nombre de personnes par ménages	2,35	2,11	2,09
Nombre d'emplois	225	7 907	124 627
Nombre d'entreprises	68	1 851	24 554
Nombre de commerces, transports, hébergements, restauration	20	621	8 648
Taux de chômage annuel moyen	13,2%	9,2%	13,2%

Albret Communauté

La communauté de communes comprend au 1er janvier 2018, 33 communes, près de 28 000 habitants et constitue la plus grande communauté de communes du Département.

Située au sud-ouest du Département du Lot et Garonne, Albret Communauté est limitrophe à la fois de l'Agglomération d'Agen (à l'Est), des Communautés de Communes des coteaux et Landes de Gascogne et du Confluent Coteaux de Prayssas (au Nord), du Département des Landes et de celui du Gers (au Sud).

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Approuvé le 26 décembre 2019	Zone couverte par le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé et modifiée le 22/01/2020
SCOT du Pays d'Albret	Approuvé le 9 septembre 2020	

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 SUIVIT :**1. CADRE DE LA CONVENTION**

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune, Albret communauté 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
---	-----------

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

La commune de Feugarolles a entamé il y a plusieurs années une opération de revitalisation et de réaménagement du bourg incluant une démarche de sécurisation de la traversée par la RD930.

Les premiers travaux engagés par l'aménagement de l'espace entre la mairie, l'espace petite enfance et l'ancien hospice. La construction d'un kiosque, les jeux et le cheminement piétons ont pour but de créer un lieu de rencontre pour les habitants de Feugarolles mais aussi de faire une liaison douce entre les différents services.

La seconde tranche de travaux effectués sur la commune concernait l'aménagement de l'entrée Nord, la mise en sécurité par l'aménagement de liaisons douces pour piétons et 2 roues de l'entrée du village au rond-point de l'ancien couvent. L'éclairage public a également été repris sur cette zone.

Une approche plus globale du centre bourg a été nécessaire dans la continuité de ces aménagements : le bureau d'études PLACE a produit une étude stratégique autour de la zone sud, avec un axe « habitat-logement » et espaces publics, car ces quartiers du village tendent vers une paupérisation avec une dégradation du bâti.

A la suite de la restitution de l'étude stratégique, la mairie souhaite travailler sur la traverse du bourg du quartier Sud de la commune partant du rond-point de l'ancien couvent et allant jusqu'à la sortie du village en direction de Lavardac.

Cet axe de circulation est emprunté par environ 3 600 véhicules jour avec environ 12% de poids lourds. La RD930 est classée comme route à convoi exceptionnel impliquant des transports dépassant les gabarits communs.

L'implantation des constructions autour de la route départementale catégorise Feugarolles dans ce que l'on appelle les « villages-rue ».

Le secteur d'intervention est identifié comme « **îlot d'entrée de bourg** » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
A 469	260 m ²	276 rue GERARD DUVERGE	Ua noyau urbain traditionnel
A 470 et 468	350 m ²	284 rue GERARD DUVERGE	
A 717 et 467	230 m ²	5018 rue GERARD DUVERGE	
A 887	105 m ²	260 rue GERARD DUVERGE	

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. Définition du projet

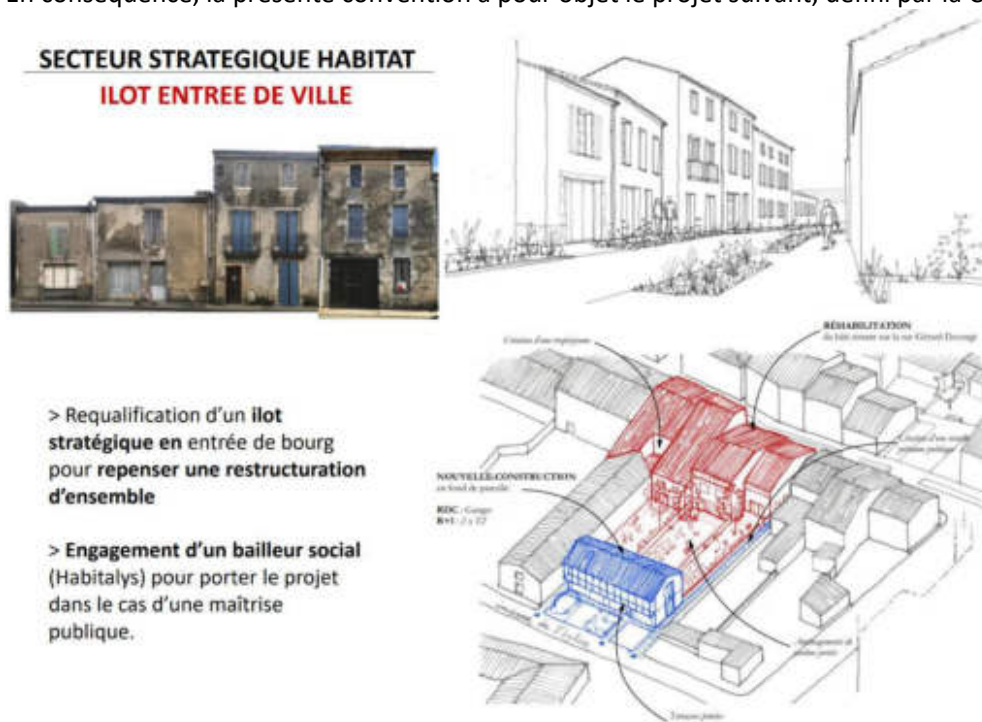
A ce stade, la Commune et l'Intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Etude de reconversion et de programmation urbaine, architecturale et paysagère (bureau d'étude PLACE) ;
- Etude – Réaménagement du quartier Sud de Feugarolles (AT47) ;



2.2.1. Le Programme

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :



2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à un bailleur social.

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 pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune. La commune doit préalablement, délibérer pour déléguer le droit de préemption à l'EPFNA sur le bien ciblé.

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. 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 sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

SANS OBJET

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. 3.2 Modalités de réalisation des études

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

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. 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.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : 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.
- 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.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

SANS OBJET

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

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

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 **300 000 €**.

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 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 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 d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité.

La délibération, ou accord donnant 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.

5.3. 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 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.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2027**.

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...).

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 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.

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 ET CONTENTIEUX

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 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.

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 POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Feugarolles
représentée par son maire,

Albret Communauté
représentée par son président,

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

Jean-François GARRABOS

Alain LORENZELLI

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024-091

Convention de veille n°47-24-055 en faveur de revitalisation du centre-bourg entre la commune de Feugarolles, Albret Communauté 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°47-24-055 en faveur de revitalisation du centre-bourg entre la commune de Feugarolles, Albret Communauté et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n°47-24-055 en faveur de revitalisation du centre-bourg entre la commune de Feugarolles, Albret Communauté et l'EPFNA

Objet : Reconversion et réhabilitation d'un ancien hospice aujourd'hui, composé de 13 logements loués par un propriétaire marchand de sommeil.

Contexte : La commune de Feugarolles situé au bord de l'autoroute A62, entre Damazan et Agen.

Elle a entamé il y a plusieurs années une opération de revitalisation et de réaménagement du bourg incluant une démarche de sécurisation de la traversée par la RD930.

- Les premiers travaux engagés par l'aménagement de l'espace entre la mairie, l'espace petite enfance et l'ancien hospice. La construction d'un kiosque, les jeux et le cheminement piétons ont pour but de créer un lieu de rencontre pour les habitants de Feugarolles mais aussi de faire une liaison douce entre les différents services.

- La seconde tranche de travaux effectués sur la commune concernait l'aménagement de l'entrée Nord, la mise en sécurité par l'aménagement de liaisons douces pour piétons et 2 roues de l'entrée du village au rond-point de l'ancien couvent. L'éclairage public a également été repris sur cette zone.

Une approche plus globale du centre bourg a été nécessaire dans la continuité de ces aménagements : le bureau d'études PLACE a produit une étude stratégique autour de la zone sud, avec un axe « habitat-logement » et espaces publics, car ces quartiers du village tendent vers une paupérisation avec une dégradation du bâti.

A la suite de la restitution de l'étude stratégique, la mairie souhaite travailler sur la traverse du bourg du quartier Sud de la commune partant du rond-point de l'ancien couvent et allant jusqu'à la sortie du village en direction de Lavardac.

Cet axe de circulation est emprunté par environ 3 600 véhicules jour avec environ 12% de poids lourds. La RD930 est classée comme route à convoi exceptionnel impliquant des transports dépassant les gabarits communs.

L'implantation des constructions autour de la route départementale catégorise Feugarolles dans ce que l'on appelle les « villages-rue ».

Projet : La commune souhaite agir à plus long terme sur cet ancien hospice dégradé et redonner des logements digne aux familles occupantes.

Durée : 4 ans

Montant : 100 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
213 293 € / 322 252 €	108 178 €	457 237 €

Périmètre : périmètre de veille uniquement sur la parcelle de l'ancien hospice : A n°857 de 1570m2

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



Périmètre de veille (1754 m²)



CONVENTION REALISATION N°47-24-055
EN FAVEUR DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE FEUGAROLLES (47),
ALBRET COMMUNAUTÉ
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Feugarolles**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Rue Gérard Duvergé à FEUGAROLLES (47230), représentée par **Monsieur Jean-François GARRABOS**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

d'une part,

Albret Communauté, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Centre Haussemann_10 place Aristide Briand_47 600 NERAC – représentée par **Monsieur Alain LORENZELLI**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée « **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°B-2024- du 14 mars 2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de FEUGAROLLES

La commune de Feugarolles est localisée au centre-sud du département du Lot-et-Garonne (47) situé en région Nouvelle-Aquitaine. Elle appartient à l'arrondissement de Nérac, au canton de Lavardac, et est rattachée à la Communauté de Communes du Val d'Albret.

La grande ville la plus proche de Feugarolles est Agen qui se trouve à environ 22 kilomètres à l'est. La gare la plus proche se trouve à Port-Sainte-Marie à moins de 5 kilomètres, Aiguillon à 9 kilomètres, Tonneins à 20 kilomètres et Fauguerolles à 26 kilomètres.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par deux principaux axes routiers, les routes départementales D930 et D119, et l'autoroute (A62) et la voie de chemin de fer.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 007	25 937	330 844
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,6%	-0,3%	-0,1%
Taux de Logements locatifs sociaux (type HLM)	0%	1,8%	9,5%
Taux de vacance du parc de logements	10,7%	13,9%	11,7%
Nombre de personnes par ménages	2,35	2,11	2,09
Nombre d'emplois	225	7 907	124 627
Nombre d'entreprises	68	1 851	24 554
Nombre de commerces, transports, hébergements, restauration	20	621	8 648
Taux de chômage annuel moyen	13,2%	9,2%	13,2%

Albret Communauté

La communauté de communes comprend au 1er janvier 2018, 33 communes, près de 28 000 habitants et constitue la plus grande communauté de communes du Département.

Située au sud-ouest du Département du Lot et Garonne, Albret Communauté est limitrophe à la fois de l'Agglomération d'Agen (à l'Est), des Communautés de Communes des coteaux et Landes de Gascogne et du Confluent Coteaux de Prayssas (au Nord), du Département des Landes et de celui du Gers (au Sud).

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Approuvé le 26 décembre 2019	Zone couverte par le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé et modifiée le 22/01/2020
SCOT du Pays d'Albret	Approuvé le 9 septembre 2020	

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 SUIVIT :**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, Albret communauté 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

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

La commune de Feugarolles a entamé il y a plusieurs années une opération de revitalisation et de réaménagement du bourg incluant une démarche de sécurisation de la traversée par la RD930.

Les premiers travaux engagés par l'aménagement de l'espace entre la mairie, l'espace petite enfance et l'ancien hospice. La construction d'un kiosque, les jeux et le cheminement piétons ont pour but de créer un lieu de rencontre pour les habitants de Feugarolles mais aussi de faire une liaison douce entre les différents services.

La seconde tranche de travaux effectués sur la commune concernait l'aménagement de l'entrée Nord, la mise en sécurité par l'aménagement de liaisons douces pour piétons et 2 roues de l'entrée du village au rond-point de l'ancien couvent. L'éclairage public a également été repris sur cette zone.

Une approche plus globale du centre bourg a été nécessaire dans la continuité de ces aménagements : le bureau d'études PLACE a produit une étude stratégique autour de la zone sud, avec un axe « habitat-logement » et espaces publics, car ces quartiers du village tendent vers une paupérisation avec une dégradation du bâti.

A la suite de la restitution de l'étude stratégique, la mairie souhaite travailler sur la traverse du bourg du quartier Sud de la commune partant du rond-point de l'ancien couvent et allant jusqu'à la sortie du village en direction de Lavardac.

Cet axe de circulation est emprunté par environ 3 600 véhicules jour avec environ 12% de poids lourds. La RD930 est classée comme route à convoi exceptionnel impliquant des transports dépassant les gabarits communs.

L'implantation des constructions autour de la route départementale catégorise Feugarolles dans ce que l'on appelle les « villages-rue ».

Le secteur d'intervention est identifié comme « **ancien hospice** » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
A 857	1 570 m ²	40 RTE DE THOUARS	Ua noyau urbain traditionnel
A 860	165 m ²	Le bourg	

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.





2.2.1. Le Programme

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : L'ancien hospice est situé au croisement des routes principales et du nœuds stratégiques de connexion de FEUGAROLLES. La bâtisse possède un certain caractère architectural à préserver et appartient à un propriétaire privé louant des logements à des particuliers. Une action sur ce foncier permettrait de lutter contre l'habitat indigne car les logements ne répondent plus aux normes de qualités d'habiter mettant en péril ses habitants ainsi que l'image du village.

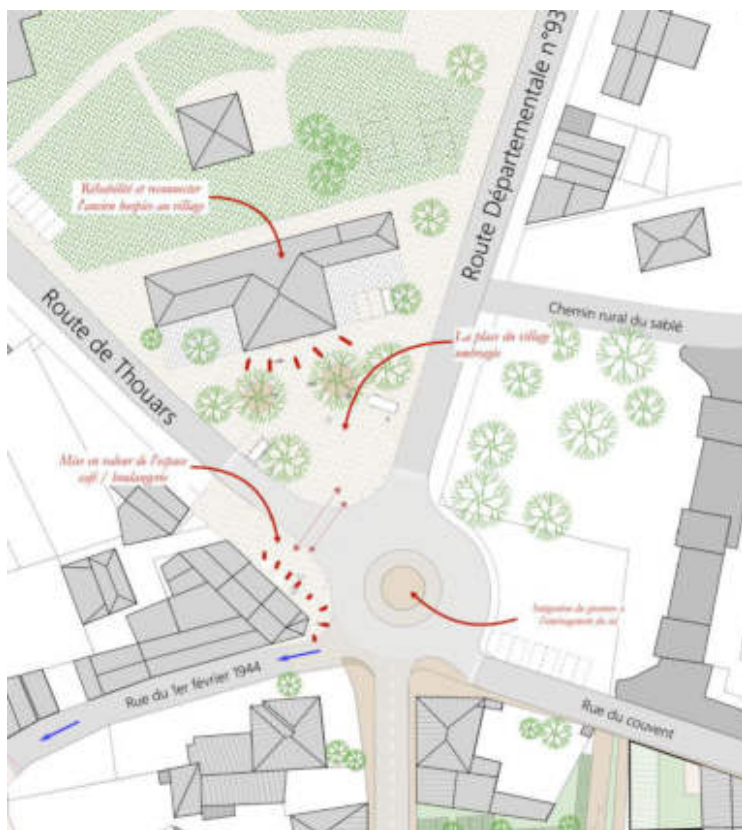
La mairie de FEUGAROLLES souhaite faire l'acquisition de ce bâtiment emblématique de la commune pour créer au rez-de-chaussée une offre de services, notamment éventuellement publics et en partenariat avec un bailleur social pour la mise à disposition de logements sociaux.

Actuellement, un protocole d'action partenarial a été défini et agit dans le cadre d'une réunion avec les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne : connaître, signaler, lancer la procédure adaptée.

La maîtrise de ce foncier par l'EPFNA ne se fera que si les familles sont relogées au préalable. Un bailleur social est mobilisé pour porter le projet dans le cas d'une maîtrise publique.

La réhabilitation de ce bâtiment pourra être l'occasion de proposer, également, une perspective paysagère depuis le rond-point Nord de la commune.





2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à un bailleur social.

2.3. Démarches 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 :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune. La commune doit préalablement, délibérer pour déléguer le droit de préemption à l'EPFNA sur le bien ciblé.

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 arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté

d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC 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

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

SANS OBJET

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. 3.2 Modalités de réalisation des études

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

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. 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.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : 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.
- 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.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

SANS OBJET

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

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

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 **100 000 €**.

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 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 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 d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité.

La délibération, ou accord donnant 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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.3. 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 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.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2028**.

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...).

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 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.

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 ET CONTENTIEUX

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 POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Feugarolles
représentée par son maire,

Albret Communauté
représentée par son président,

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

Jean-François GARRABOS

Alain LORENZELLI

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 092

Convention de réalisation n°47-24-053 en faveur de la création de services entre la commune de Faugerolles 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°47-24-053 en faveur de la création de services entre la commune de Faugerolles et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-24-053 en faveur de la création de services entre la commune de Faugerolles et l'EPFNA

Objet : poursuivre la démarche de revitalisation du centre-bourg en réhabilitant une ancienne gare vacante et très dégradé en maison des associations et services.

Contexte : Faugerolles est une commune rurale située dans le département du Lot-et-Garonne, sur la RD 813 permettant de relier Marmande à Tonneins, et à une distance quasi similaire des deux villes (moins de 10 kilomètres). Elle est donc membre de Val de Garonne Agglomération (VGA).

La Commune de Faugerolles travaille actuellement sur la redynamisation de son bourg, et notamment par l'aménagement de la traversée de bourg et sur les friches existantes. Cela témoigne de sa volonté d'améliorer le cadre de vie, et de poursuivre une dynamique d'accueil de la population.

Dans cette optique d'amélioration perpétuelle de l'image de la commune, l'action sur des bâtiments inoccupés et la densification est également souhaité, pouvant s'inscrire dans la continuité des démarches déjà engagées par la municipalité. En effet, la présence de certaines verrues en plein cœur du bourg ou à des endroits stratégiques (entrée ou sur l'artère principale de circulation) peut être handicapante pour l'attractivité de la cité et son rayonnement extérieur.

Dès lors, la rénovation, la réhabilitation ou la réaffectation de certains bâtiments est envisagée. L'utilisation de l'existant est doublement importante, tout d'abord pour bonifier l'image de la commune, mais également afin de faciliter les éventuelles implantations de commerces et de services en cœur de bourg (ou parties déjà urbanisées) et non en périphérie.

Projet : L'ancienne gare est bien vacant, dégradé et régulièrement squatté. Cette dernière présente un caractère stratégique de par sa position au sein de la commune, à l'interface entre le pôle d'équipements (salle des fêtes, stade, écoles...), et l'avenue menant à notre premier projet et débouchant un peu plus loin sur la mairie et les commerces.

De plus, cet édifice est un témoin du passé de la commune à préserver.

L'arrivée récente d'un club de rugby sur la commune entraîne une réorganisation nécessaire des locaux associatifs. En effet, le club va investir le bâtiment attenant au stade, actuellement occupé par les associations communales. Afin de leur proposer une alternative, il a été évoqué la création d'une maison des associations dans les locaux de l'ancienne gare.

Cette dernière nécessitant des travaux importants avant de pouvoir recevoir un tel programme, les associations pourraient dans un premier temps investir une partie du garage de la gare, édifice assez récent ne nécessitant pas de travaux lourds, l'autre partie pouvant être dédiée aux ateliers municipaux.

L'ancienne gare pourrait ainsi accueillir : maison des associations, bibliothèque, cabinet médical et un hangar pour les services techniques de la commune (dans le garage existant).

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
236 396 € / 259 154 €	45 507 €	792 482 €

Périmètre : périmètre de réalisation sur la parcelle de l'ancienne gare _ parcelle AC 43 de 1 157m2



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°47-24-053 D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG ENTRE LA COMMUNE DE FAUGUEROLLES ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Fauguerolles, dont la Mairie est située Le Bourg, 47 400 FAUGUEROLLES représentée par son maire, **Madame Maryline DE PARSCAU**, autorisé 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 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-2024-..... en date du 14 mars 2024,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Fauguerolles

Fauguerolles est une commune rurale située dans le département du Lot-et-Garonne, sur la RD 813 permettant de relier Marmande à Tonneins, et à une distance quasi similaire des deux villes (moins de 10 kilomètres). Elle est donc membre de Val de Garonne Agglomération (VGA).

La commune 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	814 hab.	60 226 hab.	331 271 hab.
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,5	0,1	-0,1
Taux de vacance du parc de logements	9,1	10,2	11,7
Nombre de personnes par ménages	2,7		
Nombre d'emplois au lieu de travail	151		
Nombre d'entreprises	/		
Taux de chômage annuel moyen	12,7		

Val de Garonne Agglomération (VGA) est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) situé en France dans le département de Lot-et-Garonne, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est créée en 1993 sous le nom de communauté de communes du Marmandais. Elle devient en 1996 la communauté de communes du Val de Garonne et, en 2011, la communauté d'agglomération Val de Garonne Agglomération. Elle rassemble 43 communes.

VGA est constituée :

- De deux pôles principaux : Marmande (18 000 habitants) et Tonneins (9000 habitants) ;
- Des communes associées à ces deux Pôles : Beaupuy, Saint-Pardoux-du-Breuil, Sainte-Bazeille, Virazeil et Fauillet ;
- Des Pôles relais : Clairac, Cocumont, Fourques-sur-Garonne, Gontaud-de-Nogaret, Le Mas d'Agenais, Meilhan-sur-Garonne, Seyches ;
- Les communes restantes, rurales, disposant de quelques commerces et/ou service ;

VGA a une vocation de pôle d'équilibre, entre Bordeaux et Agen. Elle occupe donc une place stratégique, mais échange aussi en parallèle avec les territoires ruraux proches du Lot-et-Garonne et les espaces voisins girondins. Le territoire de VGA est accessible par l'A62 (Marmande se situe à 10km du Pôle d'activités de Samazan, où se situe l'échangeur de l'A62). La D813 permet de relier Bordeaux à Agen, et l'A89 sert à la liaison entre Bergerac et Périgueux. Le TER permet de relier le territoire Marmande à Bordeaux, une dizaine de trajets sont

programmés quotidiennement et plus de 500 000 usagers TER sont comptabilisés chaque année. Enfin, le canal latéral à la Garonne est une desserte originale par la voie d'eau ainsi qu'un enjeu touristique majeur.

Documents d'urbanisme en vigueur :

SCOT	SCOT Val de Garonne a été approuvé le 21 février 2014	Le 9 décembre 2019, le comité syndical a prescrit le lancement de la révision générale du SCOT Val de Garonne Guyenne Gascogne
-------------	---	--

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 de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune, VGA 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	le développement des activités et des services
----------	---

1.2. Documents contractuels

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). 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

L'ancienne gare est un bien vacant, dégradé et régulièrement squatté. Cette dernière présente un caractère stratégique de par sa position au sein de la commune, à l'interface entre le pôle d'équipements (salle des fêtes, stade, écoles...), et l'avenue menant à la friche et débouchant un peu plus loin sur la mairie et les commerces.

De plus, cet édifice est un témoin du passé de la commune à préserver.

L'arrivée récente du club de rugby du Mas d'Agenais sur la commune entraîne une réorganisation nécessaire des locaux associatifs. En effet, le club va investir le bâtiment attenant au stade, actuellement occupé par les associations communales. Afin de leur proposer une alternative, il a été évoqué la création d'une maison des associations dans les locaux de l'ancienne gare.

Cette dernière nécessitant des travaux importants avant de pouvoir recevoir un tel programme, les associations pourraient dans un premier temps investir une partie du garage de la gare, édifice assez récent ne nécessitant pas de travaux lourds, l'autre partie pouvant être dédiée aux ateliers municipaux.

Le secteur d'intervention est identifié comme « **ancienne gare** » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Occupation
AC n°43	1 157 m2	Ancienne gare	22 allée de la gare	libre



Implanté sur une parcelle de 1170m², l'édifice, daté de 1855, se présente sur le modèle identitaire et standardisé imposé par la SNCF au 19e siècle pour ses bâtiments voyageur : composition symétrique, 3 travées, grande hauteur sous plafond au RDC.

Il présente de fait une surface généreuse avec 2 plateaux de 120m² chacun environ. L'intérieur de l'édifice est aujourd'hui délabré suite à des occupations illégales qui ont entraîné de nombreuses dégradations notamment au RDC. L'étage était occupé par un appartement qui ne correspond plus aux normes de confort actuelles.

Le bien, tel que pressenti à l'achat aujourd'hui, présente un garage de 80m². Ce bâtiment a été réalisé plus récemment.

La parcelle présente de nombreuses extensions aux bâtiments principaux qui ont été réalisées sans permis. Leur démolition sera à prévoir.

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. Définition du projet

A ce stade, la Commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

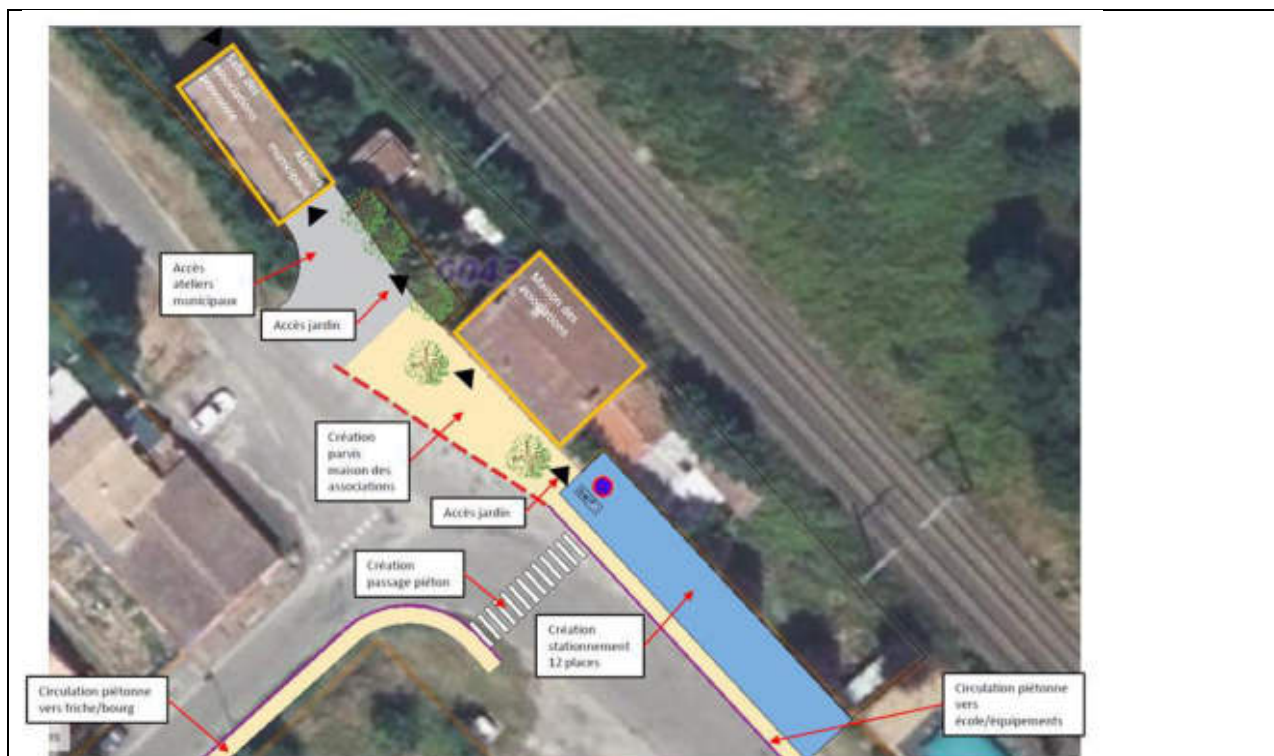
- Etude de faisabilité réalisée par l'AT47

Présentation des conclusions des études ayant mené à cibler le périmètre et le projet à réaliser

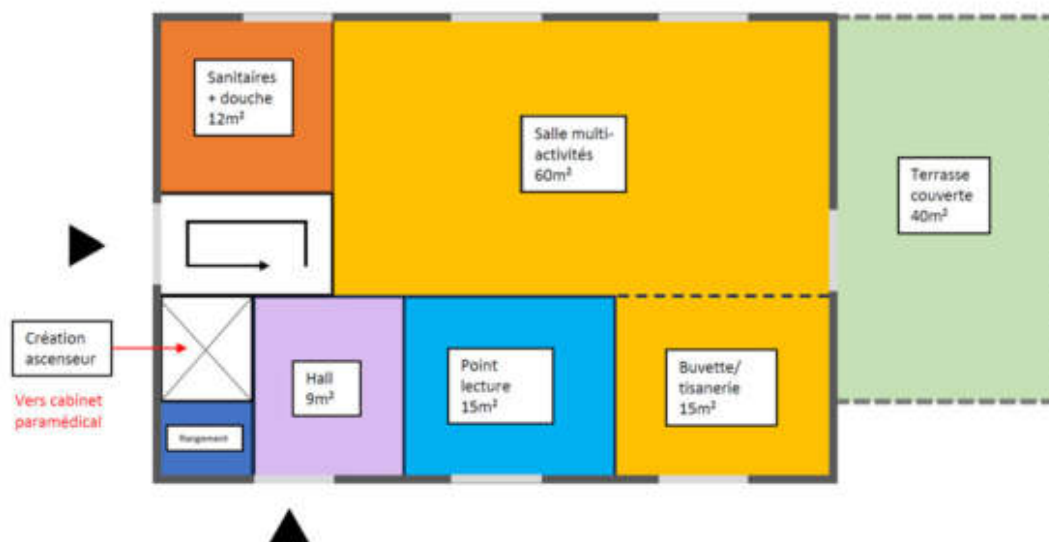
2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

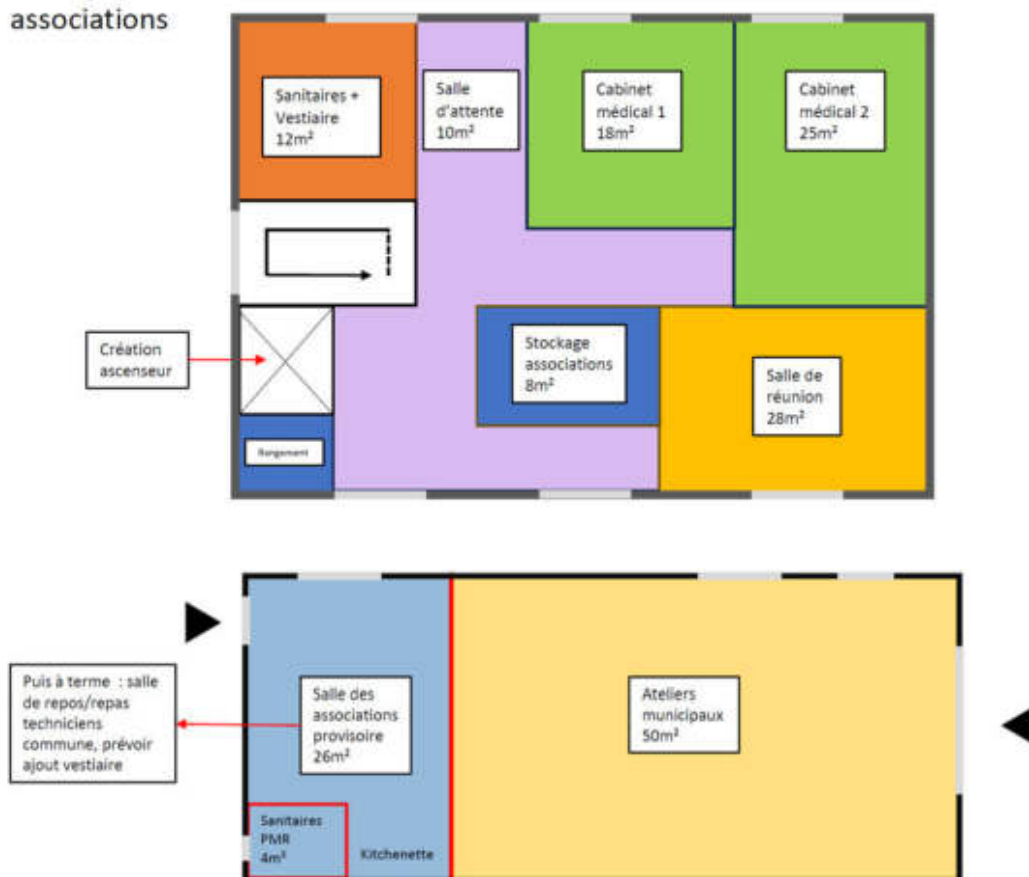
- En réhabilitation d'un immeuble ancien



RDC : Maison des associations



R+1 : cabinet médical et maison des associations



2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à 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 pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

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. 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 sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

Sans objet

3.2. Modalités de réalisation des études

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

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. 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.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : 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.
- 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.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune. Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

Sans objet

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

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 **150 000 €**.

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 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 personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité.

La délibération, ou accord donnant 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.

5.3. 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 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.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2028**.

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 après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

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 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.

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 ET CONTENTIEUX

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 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.

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 Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Fauguerolles
représentée par sa Maire,

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

Maryline DE PARSCAU

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 093

Avenant n°1 de prorogation et de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°47-18-162 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Faugueroles, Val de Garonne Agglomération 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 de prorogation et de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°47-18-162 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Faugueroles, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 €, pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation et de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°47-18-162 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Faugueroles, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

Objet : élargissement du périmètre pour inclure un projet de logement en densification à l'arrière du 1er projet

Contexte : Depuis 2018, la commune travaille sur son projet de revitalisation de centre-bourg, elle souhaite intervenir sur des foncier vacant, en friche et dégradé pour leur donner une nouvelle vie. Ainsi elle a ciblé une friche d'un ancien garage situé au bord de la Départementale, rue principale de la commune et l'ancienne gare.

Projet : Reconversion d'un ancien garage avec un programme mixte démolition/reconstruction : création de 8 logements, 1 ou 2 cases commerciales et un espace public et création de logement en densification.

Durée : 29/06/2025 -> 31/12/2026

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : commune

Périmètre : au périmètre de réalisation de la convention, on ajoute des terrains mitoyens pouvant être densifier (environ 3 600 m²).





**AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°47-18-162
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

**LA COMMUNE DE FAUGUEROLLES,
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION**

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Fauguerolles, dont la Mairie est située Le Bourg, 47 400 FAUGUEROLLES représentée par son maire, **Madame Maryline DE PARSCAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ;
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son vice-président, **Monsieur Christian PEZZUTTI**, autorisé à l'effet des présentes par un arrêté de délégation de signature en date du 6 octobre 2021 ;
Ci-après dénommée « la CdA » ou « VGA » ;

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-2024-..... en date du 14 mars 2024,
Ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Fauguerolles, VGA et l'EPFNA ont conclu une convention opérationnelle en début d'année 2019.

Souhaitant profiter des travaux de réaménagement de bourg, la commune a envisagé dès la genèse du conventionnement avec l'EPFNA, l'intervention sur un bâtiment industriel en friche depuis plusieurs années. Cette parcelle de 1320m² dont environ 550m² de bâtis bénéficie d'une implantation stratégique sur la commune, aux abords immédiats de la D813 et avec une grande visibilité depuis les deux sens de circulation de l'axe routier Agen/Tonneins/Marmande.

L'axe routier de la D813 est très passant, les derniers comptages réalisés à proximité de Fauguerolles font état de près de 7000 véhicules par jour dont près de 400 poids lourds.

Du fait de sa surface et sa situation stratégique, un projet mixte, pour reconquérir ce bâti vacant, a été travaillé, notamment pour accueillir une ou deux cases commerciales (ex : une boulangerie/pâtisserie) mais également un programme de logement.

L'EPFNA a dès lors proposé à la commune d'effectuer des analyses préalables visant à étudier la pollution éventuelle des sols, en amont de toute proposition financière au propriétaire, compte tenu des activités exercées sur ce site (ancien garage). Ces analyses concluant à une pollution raisonnable, et donc non impactante pour un futur projet d'aménagement.

L'acquisition a ensuite été effectuée, par l'EPFNA, en juin 2020, au prix de 80 000€.

Lors des différents échanges pour arrêter le projet définitif, il est envisagé d'élargir l'échelle du projet et inclure des terrains mitoyens pouvant être densifié par un programme de logement.

Dans le cadre de cet avenant, il convient de prolonger la durée de la convention et surtout d'élargir le périmètre de la convention.

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 retrouvent 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 de la durée de la convention

Cet article vient modifier l'article 4 – DUREE DE LA CONVENTION initiale et est ainsi réécrit :

La durée de la convention est prolongée, portant l'échéance de la convention au **31 décembre 2026**.

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

ARTICLE 3 – Précision des périmètres d'intervention

Cet article vient modifier l'article 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION initiale et est ainsi réécrit :

L'article 2.2 : « Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention sera engagée » est ainsi réécrit :

Opération : Reconversion de l'ancien garage et création de logement en densification

Site :

Parcelle cadastrale	Type de bien	Zonage PLU	Particularités de la parcelle
AC 61 (anciennement cadastrée B 410 et 780)	bâti	Ua zone urbaine du centre	Déjà acquise par l'EPFNA
AC 62p, 63p	Jardin		
AC 64p	Jardin		Une petite partie des parcelles les plus proche de la maison bourgeoise se situe en zone N et sera protégé dans le cadre du projet
AC 122 p, 121	jardin		



Définition du projet

A ce stade, l'EPFNA a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes :

- diagnostic de l'état des sous-sol (recherche de pollution) ;
- diagnostic avant démolition ;

Les études ont confirmé la présence de toiture fibrociment amianté mais pas de forte pollution des sols.

Le Programme

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Commune (susceptible d'évoluer à la marge) :

- **Sur la parcelle AC 61 : En démolition/ reconstruction**

Cellule commerciale	La construction d'une (voir deux) cellule commerciale (100m ²) entièrement viabilisé
Nombre de logements prévus	La construction de 4 logements de petites typologies (T2-T3) type maison en bande ou petit collectif bénéficiant d'un espace extérieur
Espace vert	La végétalisation des espaces verts créés après aménagements et démolition pour créer une placette perméable et arborée offrant un îlot de fraîcheur aux habitants du bourg
Parking	Des places de stationnements seront créer



- **Sur les autres parcelles : En construction neuve en densification**
Programme de 5 ou 6 lots en construction libre sur une première phase.

Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à la SEM47 dans le cadre d'une concession d'aménagement.

ARTICLE 4 – Modification du règlement d'intervention

Cet article vise à annuler et remplacer le règlement d'intervention annexé à la convention opérationnelle n°47-18-162.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°47-18-162 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Fauguerolles
représentée par sa Maire,

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

Maryline DE PARSCAU

Sylvain BRILLET

Val de Garonne Agglomération
représentée par son vice-président,

Christian PEZZUTTI

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, n° 2024/..., en date du.....

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 094

Convention de réalisation n°47-24-056 en faveur de la création de services entre la commune de Marmande 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°47-24-056 en faveur de la création de services entre la commune de Marmande 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-24-056 en faveur de la création de services entre la commune de Marmande et l'EPFNA

Objet : densification du secteur gare par des projets de service et aménagement

Contexte : La commune de Marmande est localisée à l'Ouest du département du Lot-et-Garonne. Elle est la ville centre de Val de Garonne Agglomération à laquelle elle est intégrée depuis sa création en 2011.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par plusieurs routes départementales (813, 933, 708) qui la relie à l'A62 par les échangeurs 4 et 5, ou au reste du département. Une gare permet la desserte par le train Bordeaux – Toulouse (TER et Intercités).

Projet : La commune souhaite travailler sur le secteur gare en réhabilitant cet espace qui est aujourd'hui une zone sans destination et sous utilisé et en le densifiant. Elle souhaite pouvoir proposer des services dans ce secteur facile d'accès.

Durée : 4 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
12 505 599 € / 10 093 798 €	2 060 596 €	16 803 358 €

Périmètre : périmètre de réalisation sur une grande parcelle appartenant à la SNCF



**CONVENTION DE REALISATION N°47-24-056
EN FAVEUR DE LA CREATION DE SERVICES
ENTRE
LA COMMUNE DE MARMANDE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La Commune de Marmande dont la Mairie est située 1 Place Georges Clémenceau, 47200 MARMANDE, représentée par son Maire **Monsieur Joel HOCQUELET**, autorisé 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 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-2024-..... en date du 14 mars 2024,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de MARMANDE

La commune de Marmande est localisée à l'Ouest du département du Lot-et-Garonne. Elle est la ville centre de Val de Garonne Agglomération à laquelle elle est intégrée depuis sa création en 2011.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par plusieurs routes départementales (813, 933, 708) qui la relie à l'A62 par les échangeurs 4 et 5, ou au reste du département. Une gare permet la desserte par le train Bordeaux – Toulouse (TER et Intercités).

La commune de Marmande est soumise à l'article 55 de la loi SRU.
Elle est par ailleurs, lauréate du programme national Action Cœur de Ville.

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

	Marmande	Val de Garonne Agglomération	Lot et Garonne
Population	17 534 habitants	60 213 habitants	331 970 habitants
Variation annuelle de la population (2013-2018)	-0,6%/an	+ 0,1% / an	- 0,1% /an
Taux de Logements locatifs sociaux			
Rythme de construction	182 entre 2017-2020		
Taux de vacance du parc de logements en 2018	11%	10,2%	11,5%
Nombre de personnes par ménage	1,98 ppm	2,13 ppm	2,11 ppm

Val de Garonne Agglomération (VGA) a été créée par l'arrêté préfectoral du 31/12/1993, ainsi que les extensions successives, par 13 arrêtés jusqu'à celui du 01/01/2013, regroupant aujourd'hui 43 communes, et 60 213 habitants au dernier recensement.

VGA est constituée :

- De deux pôles principaux : Marmande (18 000 habitants) et Tonneins (9000 habitants) ;
- Des communes associées à ces deux Pôles : Beaupuy, Saint-Pardoux-du-Breuil, Sainte-Bazeille, Virazeil et Fauillet ;
- Des Pôles relais : Clairac, Cocumont, Fourques-sur-Garonne, Gontaud-de-Nogaret, Le Mas d'Agenais, Meilhan-sur-Garonne, Seyches ;
- Les communes restantes, rurales, disposant de quelques commerces et/ou service ;

VGA a une vocation de pôle d'équilibre, entre Bordeaux et Agen. Elle occupe donc une place stratégique, mais échange aussi en parallèle avec les territoires ruraux proches du Lot-et-Garonne et les espaces voisins girondins. Le territoire de VGA est accessible par l'A62 (Marmande se situe à 10km du Pôle d'activités de Samazan, où se situe l'échangeur de l'A62). La D813 permet de relier Bordeaux à Agen, et l'A89 sert à la liaison entre Bergerac et Périgueux. Le TER permet de relier le territoire Marmande à Bordeaux, une dizaine de trajets sont programmés quotidiennement et plus de 500 000 usagers TER sont comptabilisés chaque année. Enfin, le canal latéral à la Garonne est une desserte originale par la voie d'eau ainsi qu'un enjeu touristique majeur.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU de Marmande	Révision approuvée le 16 novembre 2020	
PLH VGA	En cours	
SCOT	SCOT Val de Garonne a été approuvé le 21 février 2014	Le 9 décembre 2019, le comité syndical a prescrit le lancement de la révision générale du SCOT Val de Garonne Guyenne Gascogne

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 réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune, VGA 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	le développement des activités et des services
---	--

1.2. Documents contractuels

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). 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 identifié comme « **secteur gare** » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Occupation
EP 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 223, 224p, 225, 226	1,32 ha	Ancienne gare	Angle boulevard Ulysse Casse et Avenue Deluns-Montaud	libre

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. Définition du projet

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme suivant : densifier le secteur gare et création de service à proximité de la gare, des parking et du centre-ville.

Sur une partie du site, il est envisagé :



Et sur le reste de la parcelle des réflexions seront menées pour poursuivre la densification de se secteur par des d'autres services et aménagements à destination des habitants et usager du quartier.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à un opérateur sur une partie.

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 pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

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. 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 sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

Sans objet

3.2. Modalités de réalisation des études

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

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. 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.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : 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.
- 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.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune. Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

Sans objet

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

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 **200 000 €**.

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 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 personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité.

La délibération, ou accord donnant 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.

5.3. 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 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.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2028**.

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 après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

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 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.

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 ET CONTENTIEUX

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 Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Marmande
représentée par son Maire,

Joël HOCQUELET

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 095

Convention de réalisation n°79-24-018 pour la requalification de l'îlot Grand'Rue entre la Commune d'Echiré,
la Communauté d'agglomération du Niortais 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°79-24-018 pour la requalification de l'îlot Grand'Rue entre la Commune d'Echiré, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de la région,
Bordeaux, le 20 MARS 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°79-24-018 pour la requalification de l'îlot Grand'Rue entre la Commune d'Echiré, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

Objet : Requalification d'un îlot en centre-bourg pour développer du logement et du commerce/activités

Contexte : Commune située au Nord de Niort, intégrée à la CAN. Intervention de l'EPFNA depuis 2010 sur cette commune.

Projet : Opération d'une vingtaine de logements en réhabilitation et/ou démolition-reconstruction et création de cellules commerciales/activités en rez-de-chaussée. Ce projet structurant participera au dynamisme et à la vitalité du centre-bourg d'Echiré.

Durée : 30/06/2028

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 628 885 € / 1 373 333 €	742 065 €	1 779 635 €

Périmètre : Cet îlot situé Grand'Rue dans le centre-bourg d'Echiré représente une surface totale de 1 347 m² et présente un certain nombre de bâtiments à usage d'habitation dont certains sont actuellement en vente







niort agglo
Agglomération du Niortais



CONVENTION REALISATION N°79-24-018

POUR LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT GRAND'RUE

ENTRE

LA COMMUNE D'ÉCHIRÉ

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune d'Echiré**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place de l'Eglise, 79410 ECHIRE, représentée par **Monsieur Thierry DEVAUTOUR**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 15 mars 2024,

Ci-après dénommé « **la collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

La **Communauté d'agglomération du Niortais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 NIORT Cedex – représentée par **Monsieur Jérôme BALOGÉ**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du 2 avril 2024,

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » « **la communauté d'agglomération** » ou « **la CAN** » ;

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-2024-..... du 14 mars 2024,

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune d'Echiré

La commune d'Echiré est localisée dans le département des Deux-Sèvres au Nord de Niort dont elle est limitrophe. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Niortais.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D743 qui relie Niort à Parthenay et par l'A83 qui relie Niort à Nantes.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (INSEE, 2020)	3 532	121 754	374 481
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 1,3 %	+ 0,3 %	+ 0,0 %
Taux de Logements locatifs sociaux (issus de RPLS, 2021)	8 % (2023 : 12%)	3,8 %	9,4 %
Rythme de construction annuel (2019)	14 logements	400 logements	
Taux de vacance du parc de logements	4,6 %	7,8 %	9,1 %
Nombre de personnes par ménages	2,21	2,07	2,17

La communauté d'agglomération du Niortais a été créée le 1^{er} janvier 2014. Elle regroupe 40 communes et 121 754 habitants.

Documents de référence en vigueur :

SCoT	10 février 2020
PLUi-D	8 février 2024
PLH 2022-2027	11 avril 2022

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 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 de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune d'Echiré, la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) 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

Les secteurs d'interventions sont définis par les éléments suivants et répartis suivants un périmètre de projet unique géographiquement :

<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>Occupation</u>
AI 92	395 m ²	Bâti	111 Grand'Rue	UA	Occupée
AI 93	255 m ²	Bâti	103 Grand'Rue	UA	Occupée
AI 94	82 m ²	Bâti	93B Grand'Rue	UA	Occupée
AI 165	50 m ²	Bâti	89 Grand'Rue	UB	Occupée
AI 383	4 m ²	Nu	89 Grand'Rue	UB	Libre

AI 384	3 m ²	Nu	89 Grand'Rue	UB	Occupée
AI 385	5 m ²	Nu	Grand'Rue	UB	Occupée
AI 403	364 m ²	Bâti	73 Grand'Rue	UB	Occupée
AI 404	189 m ²	Bâti	73 Grand'Rue	UB	Occupée

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. Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à une convention de veille n°79-23-079 (en cours de signature) entre la Commune d'Echiré, la CAN et l'EPFNA portant sur la requalification de l'îlot Grand'Rue.

A ce stade, la commune et/ou l'intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Etude de programmation	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Plan Guide

Cet îlot situé Grand'Rue dans le centre-bourg d'Echiré représente une surface totale de 1 347 m² et présente un certain nombre de bâtiments à usage d'habitation dont certains sont actuellement en vente.

La commune s'est rapprochée de la CAN dans le cadre d'un marché à bon de commande en vue de réaliser une étude de faisabilité à l'échelle de l'îlot.

En date du 7 juillet 2023, le Conseil municipal a délibéré en vue de lancer une étude de pré-programmation sur cet îlot par un bureau d'études missionné par la CAN à travers un accord-cadre à bons de commande. Le rendu de cette étude a été présenté en décembre 2023.

Les attentes programmatiques de la collectivité sur cet îlot sont :

- Des Logements et commerces/activités en rez-de-chaussée ;
- Cibles pour les logements en accession : seniors locaux recherchant la proximité des aménités et appartement avec ascenseur et terrasse ;
- Proposer 30% de LLS.

A l'appui d'un diagnostic du marché immobilier sur le secteur ainsi que des enjeux et objectifs du PLH, cette étude de pré-programmation a permis d'envisager plusieurs scénarios sur cet îlot, dont l'un conservant au maximum le bâti existant, et un autre proposant une démolition maximale et une reconstruction.

Un scénario alternatif a pu être envisagé et retenu comme base de travail proposant une démolition partielle de certains bâtiments et avec une possibilité de pouvoir monter en R+3 en attique.

Ce dernier scénario a permis de définir une programmation comprenant 28 logements au total dont 19 logements en accession libre à destination d'investisseurs et seniors, et 9 logements locatifs sociaux avec des typologies de T2 et T3. Des cellules commerciales/activités seraient également proposées en rez-de-chaussée.

La piste du BRS a été évoquée dans l'étude de pré-programmation et nécessitera le cas échéant l'intervention d'un opérateur spécialisé de type OFS.

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : Opération d'une vingtaine de logements en réhabilitation et/ou démolition-reconstruction et création de cellules commerciales/activités en rez-de-chaussée.

Ce projet structurant participera au dynamisme et à la vitalité du centre-bourg d'Echiré.

2.2.1. Le Programme

En l'état actuel de la réflexion, la Commune et l'Intercommunalité ont arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation et/ou démolition-reconstruction

Nombre de logements prévus	28
Dont sociaux	9
Typologies des logements	T2/T3
Densité prévue	207 logements/ha

A préciser que ce programme pourra évoluer selon l'avancée de la réflexion engagée par les collectivités.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à un opérateur ou à la Commune.

Au vu des scénarios proposés dans cette étude, les premiers bilans financiers réalisés montrent que cette opération sera fort probablement déficitaire. La Commune, ou l'opérateur désigné, devra ainsi rechercher les financements nécessaires à la sortie de cette opération.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2-3 ans
- Réalisation des études complémentaires : 1 an
- Consultation d'opérateurs : 4 mois
- Choix de l'opérateur par la commune
- Signature promesse de cession : + 3 mois
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : + 12 mois
- Pré-commercialisation par le porteur de projet : + 10 mois
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final après la levée de toutes les conditions suspensives
- Démarrage des travaux par le porteur de projet à l'issue de l'acquisition auprès de l'EPFNA

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 le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Par délibération en date du 8 février 2024, la CAN a instauré le droit de préemption urbain et l'a délégué à la Commune. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du Conseil municipal sur l'ensemble du périmètre ou au cas par cas, 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. 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 :

	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
	Étude géotechnique
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. 3.2 Modalités de réalisation des études

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

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. 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.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) ;
- Lorsqu'ils sont occupés : 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 ; ou bien, sur accord préalable du directeur général de l'EPFNA, gérés par la Commune qui percevra les recettes ;
- 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.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

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

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

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 **1 000 000 €**.

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.

5.2. 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

5.3. 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 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.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **30 juin 2028**.

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...).

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 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 indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : chargée de mission Aménagement, Urbanisme, Habitat et Environnement : Morgane HENRY
- Réfèrent politique Commune : Maire : Thierry DEVAUTOUR
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Cheffe de projet Habitat / OPAH communautaire : Cécile MARQUET
- Réfèrent politique Intercommunalité : Vice-Président à la Politique de l'Habitat : Christian BREMAUD
- Chef de projets/Directeur Territorial de l'EPFNA : Valentin LAVIALLE/Arnaud HERRY

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

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 ET CONTENTIEUX

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 4 exemplaires originaux

La commune d'Echiré
représentée par son Maire,

La communauté d'agglomération du
Niortais
représentée par son Président,

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

Thierry DEVAUTOUR

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/..... en date

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 096

Avenant n°3 de prorogation à la convention de projet n°86-15-063 "site ancienne école de gendarmerie" entre la Ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut 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 de prorogation à la convention de projet n°86-15-063 "site ancienne école de gendarmerie" entre la Ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 €, pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

20 MARS 2024

Pour le Préfet
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 519 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de prorogation à la convention de projet n°86-15-063 "site ancienne école de gendarmerie" entre la Ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA

Objet : Reconversion de l'ancienne caserne de Gendarmerie

Contexte : Dans le cadre de son intervention sur le site de l'ancienne caserne de gendarmerie de Châtelleraut, la commune a sollicité auprès de l'EPFNA un délais supplémentaire pour finaliser le rachat des fonciers portant l'ancienne école de cirque

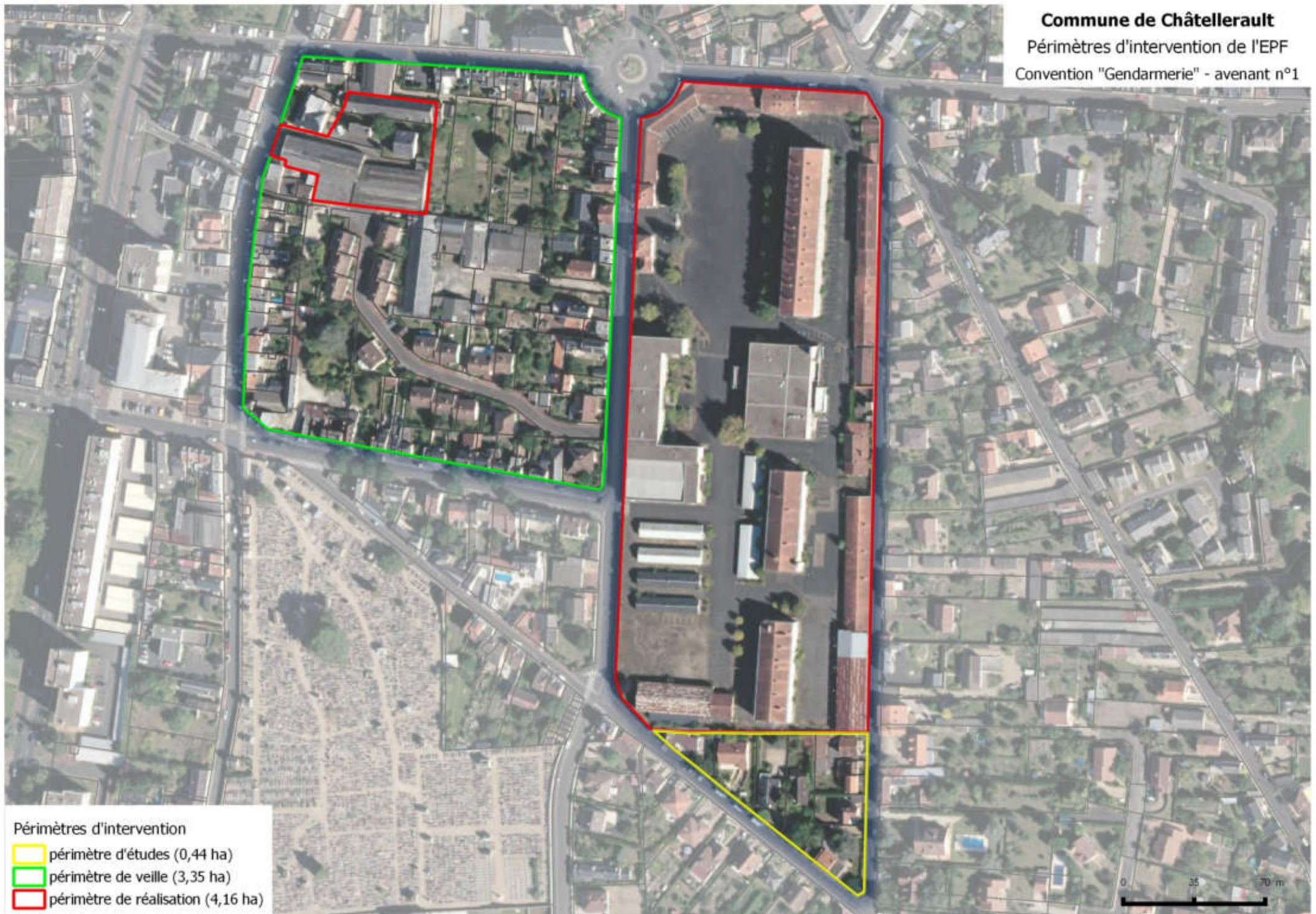
Projet : Implantation d'opérations à dominante habitat sur le site de l'ancienne gendarmerie

Durée : 31/01/2025

Montant : 3 000 000 €

Garantie de rachat : Ville de Châtelleraut

Périmètre : Le périmètre est inchangé, il correspond à l'ancienne caserne de Gendarmerie de la ville de Châtelleraut





AVENANT N°3 À LA CONVENTION DE PROJET N°86-15-063

« SITE ANCIENNE ECOLE DE GENDARMERIE »

ENTRE

LA VILLE DE CHATELLERAULT

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND
CHATELLERAULT**

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Ville de Châtelleraut, dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 – 86 106 CHATELLERAULT Cedex – représentée par son maire, **Monsieur Jean Pierre ABELIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du _____ ,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – BP 90 618 – 86 106 CHATELLERAULT – représentée par, sa Vice-Présidente, **Madame Maryse LAVRARD**, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire du _____ ,
Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** », « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CDA** » ;

d'une part,

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° _____ ,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Le 28 janvier 2016, la Ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA ont signé une convention de projet ayant pour objet la reconversion du site de l'ancienne école de gendarmerie de Châtelleraut fermée depuis 2009. Ce foncier présente une situation stratégique à proximité immédiate du cœur de Ville. L'EPFNA maîtrise ce site depuis juin 2016.

Depuis 2017, l'école nationale de cirque est implantée sur une partie du site. En janvier 2020, le foncier a également accueilli un commissariat. En parallèle, les collectivités et l'EPFNA ont travaillé sur la cession d'une grande partie du site à un opérateur pour la réalisation d'opérations d'habitat neuf et en réhabilitation. La cession du site est intervenue en juin 2020.

Le 28 juin 2021, les partenaires ont signé un avenant à la convention visant à définir le planning de rachat par la Ville et le paiement anticipé des emprises du parc urbain et de l'école de cirque. Au regard de l'avancement actuel des projets sur site, la collectivité a sollicité un report de la dernière échéance conduisant au rachat définitif du dernier foncier correspondant à l'école de cirque.

L'objet de cet avenant est donc de modifier la dernière échéance de rachat du foncier de l'école de Cirque par la collectivité avant la clôture définitive de la convention.

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.

Avenant n°3 à la convention n° 86-15-063

Page 2 sur 7

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 planification des avances et des cessions

Cet article modifie l'article 2 de l'avenant 2 à la convention initiale – PLANIFICATION DES AVANCES ET DES CESSIONS afin de modifier la date la dernière échéance de paiement et de cession définitive de l'emprise de l'école de cirque, initialement prévu en juin 2024 à janvier 2025.

Pour la cession de l'emprise de l'école de cirque, parcelle CY n°422, dont le prix de cession est à ce jour de 800 092,33 € HT, il est convenu entre les parties :

- **avant le 07 juin 2023**, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de **400 046,16 € TTC**.
- **avant le 31 janvier 2025**, cession de l'emprise de l'école de cirque, au profit de la collectivité. Il n'y aura donc, pas d'avance à verser, mais la signature d'un acte notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les dispositions prévues à l'avenant n°2. Le montant prévisionnel à verser par la collectivité au moment de la cession est, à ce jour, de **400 046,17 € HT**.

Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelles liquidation de TVA.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

Avenant n°3 à la convention n° 86-15-063

Page 3 sur 7

La Commune de Châtelleraut
représentée par son Maire,

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

Jean Pierre ABELIN

Sylvain BRILLET

La Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut
représentée par sa Vice-Présidente,

Maryse LAVRARD

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/..... en date
du.....

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°86-22-043

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Délibération n° B-2024- 097

Avenant n°1 de prorogation à la convention réalisation n°87-22-100 pour le réinvestissement d'une ancienne boulangerie en centre-bourg entre la commune de Saint-just-le-Martel, la CU Limoges Métropole 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 de prorogation à la convention réalisation n°87-22-100 pour le réinvestissement d'une ancienne boulangerie en centre-bourg entre la commune de Saint-just-le-Martel, la CU Limoges Métropole et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 €, pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 14/03/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 14 mars 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention réalisation n°87-22-100 pour le réinvestissement d'une ancienne boulangerie en centre-bourg entre la commune de Saint-just-le-Martel, la CU Limoges Métropole et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement d'une ancienne boulangerie en coeur de bourg

Contexte : La commune porte une étude de dynamisation de son coeur de bourg.

Projet : Réinvestissement d'un bien stratégique vacant en coeur de bourg

Durée : 31/12/2025 -> 30/06/2027

Montant : 100 000 €

Garantie de rachat : Limoges Métropole

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 369 €	1 591 €	1 628 €

Périmètre : Périmètre de réalisation correspondant à une ancienne boulangerie en coeur de bourg





**AVENANT N°1 À LA CONVENTION DE REALISATION N°87-22-100
POUR LE REINVESTISSEMENT D'UNE ANCIENNE BOULANGERIE EN
CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-JUST-LE-MARTEL

**LA COMMUNAUTE URBAINE DE LIMOGES METROPOLE
ET**

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Just-le-Martel**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue de la mairie à Saint-Just-le-Martel (87590), représentée par **Monsieur Joël GARESTIER**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n° ,
Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ;

La **communauté urbaine Limoges Métropole**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy à Limoges (87000) – représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire n° ,

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » ou « **la Communauté urbaine** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

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° ,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Le 16 mai 2023, la commune de Saint-Just-le-Martel, la communauté urbaine de Limoges Métropole et l'EPFNA ont signé une convention de réalisation en faveur du réinvestissement d'une ancienne boulangerie en centre-bourg. L'intervention de l'EPFNA porte donc sur ce bien vacant à caractère stratégique.

Dans le ce cadre l'EPFNA a mené les négociations amiables avec le propriétaire. Celle-ci ayant abouti en début d'année 2024, il convient de faire évoluer l'échéance de la convention et les modalités de rachat du bien par le titulaire de la garantie de rachat.

En outre, la communauté urbaine et la commune mène une étude globale sur le devenir du centre-bourg et sur les perspectives d'aménagement. Les premiers résultats devraient intervenir en cours d'année 2024.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Modification de l'engagement financier global au titre de la convention

Cet article vise à modifier les modalités de rachat de du foncier objet de la convention initiale. Le paragraphe « 5.4 Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par Limoges Métropole » est ainsi supprimé, faisant ainsi disparaître les modalités de versements financier anticipés.

ARTICLE 2. – Modification de la durée de la convention

Cet article modifie l'article 6 – DUREE DE LA CONVENTION afin de proroger la durée de la convention et du portage par l'EPFNA.

La convention sera échue à la date du 30 juin 2027.

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La commune de saint-Just-Le-Martel
représentée par son maire

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

Joël GARESTIER

Sylvain BRILLET

La communauté urbaine
de Limoges Métropole
représentée par son Président

Guillaume GUERIN

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/..... en date
du.....

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°86-22-100