PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS N°R75-2024-132

PUBLIÉ LE 17 JUILLET 2024

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 (589 pages) Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2024-07-01-00006

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

B– LTA/MB – point V.08

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-140**

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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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,

- ANNULE et REMPLACE la délibération du Bureau du 14 mars 2024 n°B-2024-068
- 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, opération 3318112008 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600.000,00 € HT 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 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 : 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 468.136,15 € HT 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.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente convention n°33-18-112, opération 3318112008 pour un montant total de 468.136,15 € HT au 03/05/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 4 ans

Montant : 600.000,00 € HT

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 640 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 garant**e" ;

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 SRU 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.
Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.
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

PROJET

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (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 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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie

foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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.

PROJET

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, la COBAS 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.

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.

PROJET

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Ilot Franklin » 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



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. 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 maitrise 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 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 sollicitera le cas échéant l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Études 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

PROJET

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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'Établissement.

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 maitre 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. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés systématiquement par l'EPFNA y compris 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 commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant seront gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

PROJET

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 n°33-18-112

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, opération « Ilot Franklin » (3318112008), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 468.136,15 € HT au 03/05/2024 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 € HT au 03/05/2024.

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 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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 600.000,00 € HT (SIX CENTS 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 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 intégré 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 règlementation 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.

PROJET

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'Établissement, 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
- Directrice Territoriale de l'EPFNA : Mme Lucile TAVARD

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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.

PROJET

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

PROJET

B– LTA/MB – point V.09

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-141**

Convention de réalisation n°33-24-042 pour la production de logements "Rue du Port/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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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,

- ANNULE et REMPLACE la délibération du Bureau du 14 mars 2024 n°B-2024-069
- APPROUVE la convention de réalisation n°33-24-042 pour la production de logements "Rue du Port/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, opération 3318112015 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3.500.000,00 € HT 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-042 pour la production de logements "Rue du Port/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 sur l'ilot "Rue Port / Rue Lesca / Rue Humeyre"

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 1.288.567,44 € HT 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.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente convention n°33-18-112, opération 3318112015 pour un montant total de 1.288.567,44 € HT au 03/05/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 4 ans

Montant : 3.500.000,00 € HT

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 6.275 m²

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 SRU 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.

Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.

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 ménage	1,91	1,96	2,12

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (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 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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition

écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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 :

PROJET

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, la COBAS 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 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

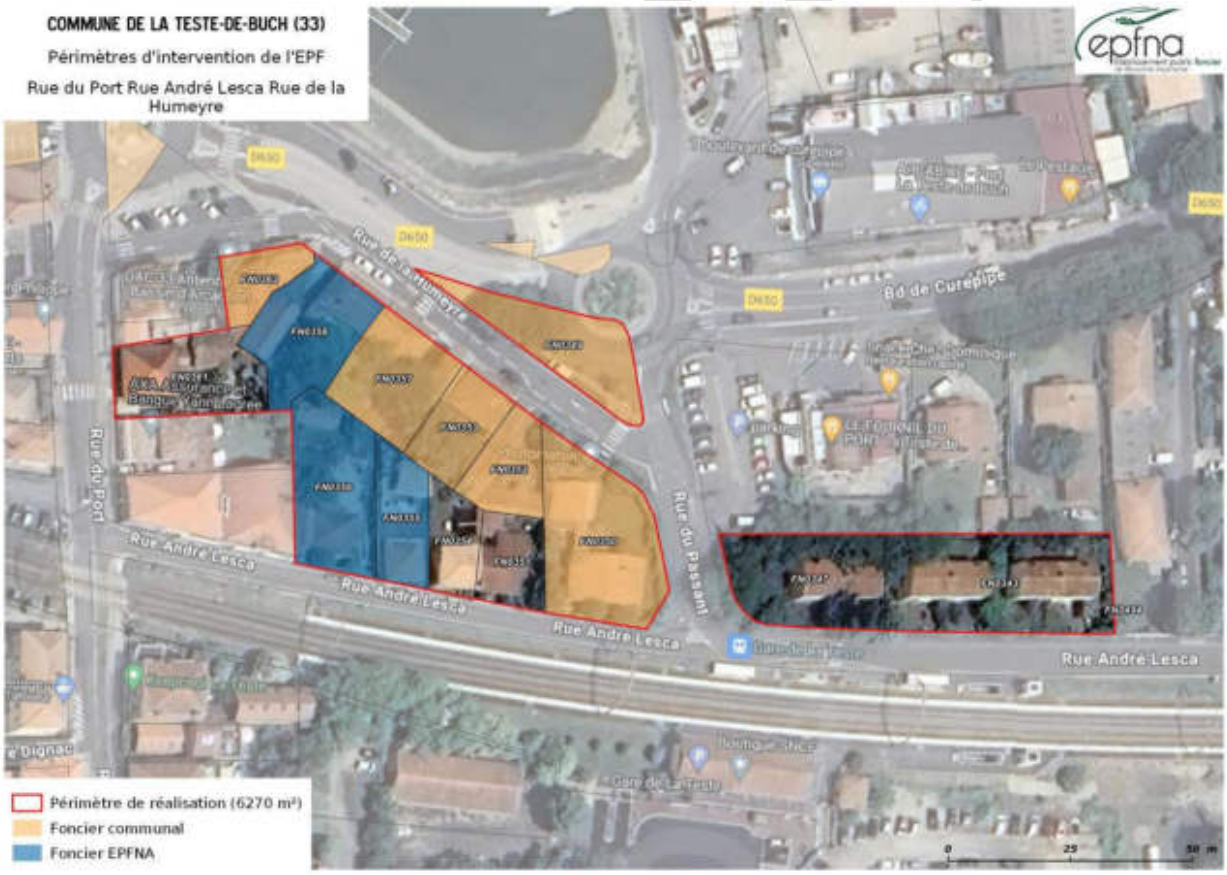
2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle Cadastrale	Surface de la parcelle m²	Adresse de la parcelle	Type de Bâti	Zonage PLU	Occupation

PROJET

FN0343	939	11 RUE ANDRE LESCA	Bâti	UB	ICF
FN0347	597	11 RUE ANDRE LESCA	Bâti	UB	ICF
FN0349	464	RUE DE LA HUMEYRE	Non bâti	UB	Non acquis
FN0350	763	9 RUE ANDRE LESCA	Bâti	UB	Ville de La Teste-de-Buch
FN0351	252	7 RUE ANDRE LESCA	Bâti	UB	Privé
FN0352	273	12 RUE DE LA HUMEYRE	Bâti	UB	Ville de La Teste-de-Buch
FN0353	285	10 RUE DE LA HUMEYRE	Bâti	UB	Ville de La Teste-de-Buch
FN0354	216	5 RUE ANDRE LESCA	Bâti	UB	Privé
FN0355	297	3 RUE ANDRE LESCA	Bâti	UB	EPFNA
FN0356	569	1 RUE ANDRE LESCA	Bâti	UB	EPFNA
FN0357	444	6 RUE DE LA HUMEYRE	Bâti	UB	Ville de La Teste-de-Buch
FN0358	498	2 RUE DE LA HUMEYRE	Bâti	UB	EPFNA
FN0361	483	54 RUE DU PORT	Bâti	UB	Privé
FN0362	191	1 RUE DES MARINS	Bâti	UB	Ville de La Teste-de-Buch
FN0494	4	LA GARE	Non bâti	UB	ICF



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le Programme

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

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 commerces.

2.3. Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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 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 sollicitera le cas échéant l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation
X	Étude géotechnique
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)

X	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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'Établissement.

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 maitre 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. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des bien durant le portage

PROJET

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant 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 n°33-18-112

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, opération rue du Port/rue de la Humeyre (3318112015), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 1.288.567,44 € HT au 03/05/2024 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°356afin 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 1.288.567,44 € HT au 03/05/2024.

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 1.288.567,44 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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 3.500.000,00 € HT (TROIS MILLIONS CINQ CENTS 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 indépendantes.

5.3. Accord préalable de la commune

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 intégré 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 règlementation 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

PROJET

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 : 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
- Directrice Territoriale de l'EPFNA : Mme Lucile TAVARD

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.

PROJET

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 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.

PROJET

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de LA TESTE-DE-BUCH	La Communauté d'Agglomération
représentée par son maire,	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

PROJET

B– LTA/MB – point V.10

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 142

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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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,

- ANNULE et REMPLACE la délibération du Bureau du 14 mars 2024 n°B-2024-070
- 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, opération n°3318112012 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600.000 € HT 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 2024
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLÉ

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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 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 logements "Ilot Rue Général Castelnau"

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 440.360,52 € HT 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.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente convention n°33-18-112, opération n°3318112012 pour un montant total de 440.360,52 € HT au 03/05/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 3 ans

Montant : 600.000 € HT

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 : 3.900 m²

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 00035 - Code APE 8413

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 garant**e" ;

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,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 SRU 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.

Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.

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 %

PROJET

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement,

l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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 :

PROJET

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, la COBAS 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 :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
FX n°510	610 m²	Bâti	7A rue du Général Castelnau	UB	Libre

PROJET

FX n°511	147 m²	Non bâti	13B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°512	71 m²	Bâti	13B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°513	309 m²	Non bâti	Rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°514	20 m²	Bâti	15B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°515	469 m²	Bâti	11 rue du Général Castelnau	UA/UAa	Non acquis
FX n°490	81 m²	Bâti	19B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°491	97 m²	Non bâti	19 rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°492	60 m²	Non bâti	17 rue du Général Castelnau	UB	Non acquis
FX n°493	163 m²	Bâti	13 rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°494	179 m²	Bâti	7 rue Pierre Dignac	UB	Non acquis
FX n°495	427 m²	Non bâti	17B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°496	459 m²	Bâti	17A rue du Général Castelnau	UB	Non acquis
FX n°499	358 m²	Non bâti	Nous	UA	Non acquis
FX n°789	347 m²	Bâti	17 rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°791	103 m²	Bâti	13 rue du Général Castelnau	UA	Non acquis



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le programme

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

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 l'opérateur 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 maitrisées, 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 maitrise 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 sollicitera le cas échéant 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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'Établissement.

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 maitre 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. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des bien durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant 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,

PROJET

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 n°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, opération « Ilot Castelneau » (3318112012) sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de 440.360,52 € HT au 03/05/2024 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 440.360,52 € HT au 03/05/2024.

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 440.360,52 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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 600.000,00 € HT (SIX CENTS 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 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.

PROJET

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 intégré 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 règlementation 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

PROJET

La convention sera échue 3 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'Établissement, 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'État, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

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

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.

PROJET

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.

PROJET

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

PROJET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

B– LTA/MB – point V.11

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-143**

Convention de réalisation n°33-24-037 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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,

- ANNULE et REMPLACE la délibération du Bureau du 14 mars 2024 n°B-2024-071
- APPROUVE la convention de réalisation n°33-24-037 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, opération 3318112007 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400.000,00 € HT 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-037 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 d'un programme de logements "Ilot les Boyens"

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 262.834,39 € HT 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.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente Convention n°33-18-112, opération 3318112007 pour un montant total de 262.834,39 € HT au 03/05/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 4 ans

Montant : 400.000,00 € HT

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 : 3.997 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 garant**e" ;

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 SRU 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.
Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.
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 %

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (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'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

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

PROJET

Au titre de son PPI 2023-2027, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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.

PROJET

PROJET

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, la COBAS 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.

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.

PROJET

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 :

Parcelle Cadastrale	Surface de la parcelle m²	Adresse de la parcelle	Type de Bâti	Zonage PLU	Occupation
FY0210	77	7 RUE DES BOYENS	Bâti	UA	Non acquis
FY0200	82	RUE DU QUATORZE JUILLET	Bâti	UA	Non acquis
FY0202	63	SAUBANNA	Bâti	UA	Non acquis
FY0203	187	32 RUE DU QUATORZE JUILLET	Bâti	UA	Non acquis
FY0204	158	30 RUE DU QUATORZE JUILLET	Bâti	UA	Non acquis
FY0205	221	SAUBANNA	Non bâti	UA	Non acquis
FY0206	324	1 RUE DES BOYENS	Bâti	UA	Non acquis
FY0207	228	SAUBANNA	Bâti	UA	Non acquis
FY0208	79	3 RUE DES BOYENS	Bâti	UA	Non acquis
FY0209	77	5 RUE DES BOYENS	Bâti	UA	Non acquis
FY0211	77	9 RUE DES BOYENS	Sols	UA	Non acquis
FY0212	72	11 RUE DES BOYENS	Bâti	UA	Non acquis
FY0213	81	13 RUE DES BOYENS	Bâti	UA	Non acquis
FY0214	141	15 RUE DES BOYENS	Sols	UA	Libre
FY0215	445	SAUBANNA	Non bâti	UA	Non acquis
FY0216	142	SAUBANNA	Jardins	UA	Non acquis
FY0217	354	SAUBANNA	Non bâti	UA	Non acquis
FY0218	143	SAUBANNA	Jardins	UA	Non acquis
FY0219	129	SAUBANNA	Bâti	UA	Non acquis
FY0220	245	SAUBANNA	Sols	UA	Non acquis
FY0221	146	SAUBANNA	Bâti	UA	Non acquis
FY0222	250	SAUBANNA	Jardins	UA	Libre
FY0223	158	SAUBANNA	Bâti	UA	Non acquis
FY0224	118	SAUBANNA	Non bâti	UA	Non acquis



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le Programme

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

- En démolition reconstruction
- En collectifs

2.3. Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 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 sollicitera le cas échéant 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 maitrise 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 révèlerait 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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'Établissement.

Le cas échéant, 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 maitre 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. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés systématiquement par l'EPFNA, y compris 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 commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant 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.

PROJET

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 n°33-18-112

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, opération « Ilot des Boyens » (3318112007), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 262.834,39 € HT au 03/05/2024 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 262.834,39 € HT au 03/05/2024.

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 262.834,39 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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 € HT (QUATRE CENTS 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 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.

PROJET

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. À 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 règlementation 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.

PROJET

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'Établissement, 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'État, 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 :

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

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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.

PROJET

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

PROJET

B– LTA/MB– point V.12

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 144

Convention tripartite DPU SRU n°33-24-110 entre l'Etat, la Commune du Teich 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 tripartite DPU SRU n°33-24-110 entre l'Etat, la Commune du Teich et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- 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 ;

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention tripartite DPU SRU n°33-24-110 entre l'Etat, la Commune du Teich et l'EPFNA

Objet : Convention DPU SRU pour la définition des modalités de délégation et d'exercice du DPU

Contexte : La commune de Le Teich 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 139 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2020-2022. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 20/11/2023, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Au 1er janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune s'élève à 16,66 % (721 logements sociaux et 4328 résidences principales). Le déficit en logements sociaux au 1er janvier 2023 par rapport à 25 % est donc de 361 logements sociaux. L'objectif notifié pour la période 2023-2025 s'élève à 90 logements sociaux, correspondant à 25 % du déficit en logements sociaux constaté au 1er janvier 2022 (objectif fixé dans le cadre d'un contrat de mixité sociale dit abaissant pour la période 2023-2025).

Projet : Suite à la prise de l'arrêté de carence, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué sur le territoire de la commune, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

Le délégataire du DPU, soit l'EPFNA, exerce le droit de préemption prévu au 2ème alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme, dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

L'intervention pourra être réalisée sur l'ensemble des parcelles du territoire de la commune qui :

- d'une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d'urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- et d'autre part sont en capacité de recevoir, en elles-mêmes ou sur un périmètre élargi une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux dans des conditions réalistes.

Durée : 3 ans


COMMUNE DU TEICH (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Périmètre de veille (75,43 ha)
0
250
500 m

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Ville
le Teich
Bassin d'Arcachon
la ville choisie par la nature

epfna
Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION TRIPARTITE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

COMMUNE DE LE TEICH

ENTRE

L'**État**, représenté par Monsieur le préfet de la Gironde, Monsieur Etienne GUYOT
d'une première part,

La commune de Le Teich, dont le siège est situé avenue de la côte d'argent, représentée par sa maire, Madame Karine DESMOULIN, dûment habilitée par une délibération du conseil municipal du 13/06/2024
d'une deuxième part,

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du grand cerf à Poitiers, représenté par son directeur général, Monsieur Sylvain BRILLET, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et renouvelé par arrêté ministériel le 28 mars 2024, et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2024-XXX du XXXX,
d'une troisième part

PRÉAMBULE

La commune de Le Teich 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 139 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2020-2022. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 20/11/2023, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Au 1er janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune s'élève à 16,66 % (721 logements sociaux et 4328 résidences principales). Le déficit en logements sociaux au 1er janvier 2023 par rapport à 25 % est donc de 361 logements sociaux. L'objectif notifié pour la période 2023-2025 s'élève à 90 logements sociaux, correspondant à 25 % du déficit en logements sociaux constaté au 1er janvier 2022 (objectif fixé dans le cadre d'un contrat de mixité sociale dit abaissant pour la période 2023-2025).

Suite à la prise de l'arrêté de carence, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué sur le territoire de la commune, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption à un Établissement Public Foncier État ou local ou à des bailleurs sociaux.

L'État a donc sollicité l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

La présente convention tripartite organise les conditions d'examen des DIA et d'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier pour la construction de logements sociaux.

Elle nécessite une implication forte de la commune et du délégataire pour la réalisation des projets, dans le cadre d'une politique et d'une stratégie foncières à même de permettre la construction de logements sociaux dans un volume satisfaisant aux objectifs.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

CHAPITRE 1 – CADRE D'INTERVENTION

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du XXX, l'État a délégué son droit de préemption urbain à l'EPFNA dans certains périmètres où la commune l'a instauré par délibération du conseil municipal en 1995 et modifié par délibération en date du 28 septembre 2015, c'est-à-dire sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme.

La présente convention a pour objet de déterminer, au service de la mobilisation de fonciers pour le développement de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux :

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFNA devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Le Teich en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,
- les engagements de l'EPFNA,
- les engagements de l'État,
- les engagements de la commune.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La présente convention porte sur le périmètre institué par délibération du conseil municipal en 1995 et modifié par délibération en date du 28 septembre 2015 sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention pourra être réalisée sur l'ensemble des parcelles du territoire de la commune qui :
- d'une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d'urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- et d'autre part sont en capacité de recevoir, en elles-mêmes ou sur un périmètre élargi une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux dans des conditions réalistes.

Conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le Préfet peut, sur demande motivée de la commune initialement titulaire du droit de préemption et en vue d'un bien précisément identifié, renoncer pour lui-même à exercer ce droit et autoriser, par arrêté motivé, la commune à exercer ce droit pour ce seul bien. L'arrêté mentionne notamment le bien concerné et la finalité pour laquelle la préemption est exercée (cf article 5.1-B).

ARTICLE 3 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature, et prend fin au plus tard, à la fin de l'état de carence de la commune.

La présente convention peut être résiliée :

- d'un commun accord entre les parties,
- unilatéralement par l'État en cas de refus de la commune d'accepter une proposition de préemption, en application de l'article 5.1-D,
- unilatéralement par l'État en cas de modification de l'arrêté préfectoral de délégation du droit de préemption urbain à l'EPFNA.

CHAPITRE 2 – PROCESSUS D'INTERVENTION

ARTICLE 4 – INTERVENTION DU DÉLÉGATAIRE DU DPU

Le délégataire du DPU exerce le droit de préemption prévu au 2ème alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention du délégataire du DPU consiste à acquérir par préemption des biens immobiliers au cas par cas, en fonction des opportunités, en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux.

La commune et le délégataire du DPU ont vocation à analyser les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les enjeux de l'État : usage économe du foncier et construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financeurs susceptibles d'intervenir, qualité environnementale.

ARTICLE 5 – MODALITÉS DE PARTENARIAT

En préambule il est rappelé que l'absence de préemption dans le délai légal de 2 mois vaut renonciation.

5.1 – PROCÉDURE D'INSTRUCTION DES DIA

A/ Réception et pré-instruction des DIA

Les DIA sont réceptionnées par la mairie sous format papier ou électronique.

À réception, la commune pré-instruit les DIA. Elle détermine pour chacune si elle propose la renonciation ou l'examen de l'opportunité d'une préemption.

B/ Transmission des DIA

Conformément à l'article L213-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les DIA doivent être transmises à la DDTM dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de la date de sa réception.

À cet effet, la commune transmettra tous les lundis à l'État et au délégataire du DPU par messagerie électronique ou lien de téléchargement les DIA réceptionnées ainsi que les pièces jointes mentionnées sur la DIA.

La commune détaillera son avis pour chaque DIA sur RESANA (favorable ou défavorable à un examen plus approfondi et justifications). En cas d'avis favorable, la commune alertera dans son mail de transmission hebdomadaire.

Si la commune n'a reçu aucune DIA, elle transmettra un état néant.

Renoncement du droit de préemption par l'État pour un bien seul

Conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où un bien retiendrait l'attention de la commune pour un projet d'intérêt général (exemple : extension d'une école), et qu'il s'avère n'être pas pertinent pour un projet de logements, l'État pourra renoncer pour lui-même à exercer le droit de préemption, et autoriser la commune à exercer ce droit pour ce bien seul.

Pour ce faire, la commune transmettra à l'État et au délégataire du DPU, en même temps que la DIA, un courrier motivé de demande de renoncement en détaillant le projet envisagé. Après échanges entre les signataires de la présente convention, et en cas d'avis favorable du préfet, l'État prendra un arrêté préfectoral de renoncement pour lui-même à exercer le droit de préemption pour ce bien seul. Cet arrêté sera transmis à la commune et au délégataire du DPU.

C/ Examen des DIA par l'État et le délégataire du DPU

L'État et le délégataire du DPU examinent les DIA reçues et l'analyse produite par la commune inscrite dans RESANA.

Le délégataire du DPU et l'État détailleront leurs avis pour chaque DIA sur RESANA (favorable ou défavorable à un examen plus approfondi et justifications) dans un délai de 2 semaines à compter de la transmission par la commune de la DIA à l'État et au délégataire.

Si l'une des 3 parties (commune, État, délégataire du DPU) considère qu'il est nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, une brève réunion tripartite (maximum 15 minutes) est organisée par l'État pour débattre de cet examen approfondi. Compte tenu du calendrier restreint, cette réunion, qui se fera par

visioconférence, se tiendra sous 5 jours ouvrés à compter de la date limite de dépôt de l'avis sur RESANA (soit 3 semaines à compter de la transmission de la DIA par la commune).

À l'issue de cette réunion, un avis collégial est pris sur l'examen de l'opportunité d'une préemption ou sur la renonciation. Cet avis est confirmé par l'État au délégataire du DPU et à la commune par messagerie électronique.

D/ Suites données aux DIA

Examen d'une opportunité de préemption retenu

S'il a été décidé, lors de la réunion tripartite, d'envisager une préemption, le délégataire du DPU :

- sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien,
- sollicite les bailleurs sociaux en vue de la réalisation d'une étude de pré-faisabilité pour la réalisation d'une opération de logements, sur le site objet de la DIA ou sur un périmètre élargi.

À l'issue de ces démarches, et au plus tard 10 jours avant la date limite de préemption, le délégataire du DPU proposera de manière écrite (par message électronique) à la commune et à l'État, soit la préemption motivée (au prix de la DIA ou en révision de prix) en joignant le formulaire d'accord à remplir, soit la renonciation motivée. Le délégataire du DPU joindra à cette sollicitation tous les documents utiles (évaluation des domaines, propositions des bailleurs, étude de capacité le cas échéant, fiche récapitulative, etc.)

Dans un délai de 5 jours ouvrés suivant la proposition de préemption du délégataire du DPU, l'État et la commune confirmeront par écrit leur position à cet égard (formulaire d'accord signé envoyé par courriel au délégataire du DPU).

Si l'État et la commune donnent leur accord sur la préemption proposée par le délégataire du DPU, ce dernier se chargera alors d'exercer le droit de préemption.

Renonciation retenue

S'il a été décidé de renoncer à la préemption, que ce soit à la suite de l'examen des DIA ou de la réunion tripartite, le délégataire du DPU laissera courir le délai légal de 2 mois qui vaudra renonciation (sauf demande expresse d'un notaire détaillé dans l'article 5.3).

En cas de désaccord à l'issue de la réunion tripartite

Si l'État considère le bien comme stratégique ou d'importance significative pour la production de logements sociaux, il pourra enjoindre aux parties d'accepter la préemption en application de ses engagements au titre de la présente convention, et demander au délégataire du DPU de préempter.

Il est à noter qu'un refus de préemption sur des biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux pourra entraîner la résiliation de manière unilatérale de la convention.

En tout état de cause, si les parties sont en désaccord quant à une proposition de préemption ou de renonciation, la décision finale reviendra à l'État.

E/ Suites de l'exercice du DPU

Après accord de la commune et de l'État pour préempter, le délégataire du DPU accomplira toutes les formalités requises par le code de l'urbanisme, jusqu'à l'acquisition du bien préempté, y compris en assurant le suivi du contentieux éventuel de fixation judiciaire du prix.

Le délégataire du DPU adressera une copie de la décision de préemption signée à la commune ainsi qu'à l'État.

La commune affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption du délégataire du DPU.

La commune pourra proposer au délégataire du DPU les opérateurs à qui les fonciers devront être prioritairement cédés. Cette désignation interviendra le plus en amont possible afin d'associer l'opérateur à l'étude de capacité du site et, au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la maîtrise du foncier par le délégataire du DPU.

Le cas échéant, une consultation ouverte d'opérateurs pourra être menée par le délégataire du DPU si les opérateurs pressentis ne s'engagent pas à réaliser l'opération dans les conditions nécessaires.

Le délégataire du DPU cédera le foncier acquis par voie de préemption à un opérateur avec l'accord de la commune et en informera l'État.

5.2 – OUTIL DE PARTAGE

Une plateforme collaborative RESANA est mise en place et disponible à l'ensemble des signataires de la présente convention. Cette plateforme permet le partage de documents afin de faciliter les échanges d'informations nécessaires au suivi et à l'instruction des DIA, en vue des préemptions.

Les signataires de la présente convention s'engagent à renseigner régulièrement le tableau de suivi des DIA figurant sur RESANA, chacun pour ce qui le concerne, afin de permettre la bonne information de chacune des parties de la présente convention.

5.3 – SOLLICITATION ANTICIPÉE D'UN NOTAIRE

Comme indiqué à l'article 5.1-D, de manière générale, le délégataire du DPU réalise seulement des renonciations tacites en laissant courir le délai d'instruction. Toutefois, dans l'éventualité où un notaire solliciterait une renonciation anticipée, et uniquement dans le cas d'une urgence avérée, la demande sera transmise au délégataire du DPU accompagnée de l'avis sur la DIA.

Le délégataire du DPU renoncera après réception de l'avis de l'État et de la commune.

En aucun cas le délégataire du DPU ne fera de renonciation anticipée sans l'accord de l'État et de la commune.

ARTICLE 6 – CONTACTS

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPFNA :
marie.bailly@epfna.fr
alexandre.soulat@epfna.fr
amelie.boisliveau@epfna.fr
lucile.tavard@epfna.fr

Pour la commune de Le Teich :
urbanisme@leteich.fr
o.lebrun@leteich.fr

Pour la DDTM :
ddtm-shlcd-dphd@gironde.gouv.fr
anne-sophie.pruvost@gironde.gouv.fr

Copie à la COBAS :
sjavaloyes@agglo-cobas.fr

ARTICLE 7 – BILAN ANNUEL

Un bilan annuel de l'exercice du DPU sera réalisé par le délégataire du DPU et sera transmis par courrier électronique à l'État et à la commune (par exemple statistiques de marché (prix, volume), nombre et localisation des DIA, type de biens à la vente, type d'acquéreurs/vendeurs, nombre de préemptions, suites données aux préemptions, éléments quantitatifs et qualitatifs, points de vigilance et pistes de progrès notamment sur le process du DPU).

À la demande de l'un des signataires, une réunion d'échanges pourra être organisée annuellement.

ARTICLE 8 – PUBLICITÉ ET AFFICHAGE PAR L'ÉTAT, LA COMMUNE ET LE DÉLÉGATAIRE DU DPU

L'État effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption au délégataire du DPU.

La commune et le délégataire du DPU effectueront les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par le délégataire du DPU dans le cadre de la convention.

CHAPITRE 3 – SUIVI ET CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 9 — DISPOSITIF DE SUIVI

Le suivi de la présente convention tripartite sera réalisé à mi-parcours de la convention par un comité de pilotage sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la commune et du délégataire du DPU.

À cette occasion, le bilan prévu à l'article 7 sera présenté par le délégataire du DPU.

ARTICLE 10 — CONTENTIEUX

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 Bordeaux.

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

Pour l'État, Le Préfet de la Gironde	Pour la commune de Le Teich La maire,	Pour l'EPFNA Le directeur général,
Étienne GUYOT	Karine DESMOULIN	Sylvain BRILLET

B– GG/AS– point V.14

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 145

Convention de veille stratégique n°33-24-083 pour la production de logements entre la commune de Coutras 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°33-24-083 pour la production de logements entre la commune de Coutras et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille stratégique n°33-24-083 pour la production de logements entre la commune de Coutras et l'EPFNA

Objet : Le préfet de Gironde a prononcé le 20/11/2023 un arrêté de carence sur la commune de Coutras. Dans le cadre de l'arrêté de carence, l'Etat a sollicité l'EPFNA pour être délégataire du DPU sur la totalité des zones U et AU de la commune.

Contexte : La commune de Coutras est localisée au Nord-Est du département de la Gironde, à 18 km au Nord-Est de Libourne. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Libournais.

Projet : Le périmètre actuel des convention sur la commune ne couvrant pas la totalité de ces zones, il est donc nécessaire de proposer une nouvelle convention sur le périmètre des zones U et AU afin d'accompagner la commune et l'Etat dans la réalisation des objectifs SRU.

Durée : Jusqu'au 31/12/2027

Montant : 2 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 788 696 € / 4 350 387 €	1 329 352 €	6 477 865 €

Périmètre : Zone U et AU

CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE N°33-24-083

ENTRE

LA COMMUNE DE COUTRAS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Coutras,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 19 place Ernest Barraud, 33230 COUTRAS, représentée par Monsieur Jérôme COSNARD, son maire, dûment habilité par délibération n°xxxx du conseil municipal du XX/XX/XXXX,

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 XX/XX/XXXX,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La Commune de Coutras

La commune de Coutras est localisée au Nord-Est du département de la Gironde, à 18 km au Nord-Est de Libourne. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Libournais.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D674 qui relie Libourne à Angoulême. La commune bénéficie également de sa proximité immédiate avec l'A89 qui relie Bordeaux à l'Est de la France. La commune qui est historiquement un nœud ferroviaire dispose toujours d'une gare TER desservie par les lignes reliant Bordeaux à Angoulême, Périgueux et Brive.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	8 602	91 474	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,6 %	0,6 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	12,4 %	8.07%	12.5%
Rythme de construction annuel (2019)	19 logements	555 logements	13 179 logements
Taux de vacance du parc de logements	7,3 %	8,8 %	6,3 %
Nombre de personnes par ménages	2,08	2,20	2,12

La commune de Coutras 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 286 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2020-2022. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 20/11/2023, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Au 1er janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune s'élève à 12,28 % (513 logements sociaux et 4177 résidences principales). Le déficit en logements sociaux au 1er janvier 2022 par rapport à 25 % est donc de 531 logements sociaux.

L'objectif notifié pour la période 2023-2025 s'élève à 132 logements sociaux, correspondant à 25 % du déficit en logements sociaux constaté au 1er janvier 2022 (objectif fixé dans le cadre d'un contrat de mixité sociale dit abaissant pour la période 2023-2025).

PROJET

Suite à la prise de l'arrêté de carence, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué sur le territoire de la commune, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.
L'État a donc sollicité l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	approuvé le 30 janvier 2013, et modifié en dernière date le 3 Février 2023	Délibération en date du 22/09/2021 portant prescription élaboration du PLUi valant programme local de l'habitat et Plan de Mobilité (PLUiHD)
PLH	Adopté le 17 octobre 2019	
SCOT du Grand Libournais	Approuvé le 06 octobre 2016	Mis en révision le 29 septembre 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 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.

PROJET

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

PROJET

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

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

- La création d'une offre de logements adaptée aux besoins du territoire
- Développer le parc de logements locatifs sociaux
- Recycler les fonciers bâtis et dégradé en centre-ville

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. 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

PROJET

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 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 maitrise 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Par délibération en date du 30/01/2013, le droit de préemption urbain a été institué le sur la commune Coutras.

Par délibération en date du 25/01/2017, la Communauté d'Agglomération du Libournais a délégué l'exercice du droit de préemption aux communes membres.

Par délibération en date du 3/07/2018, la Communauté d'Agglomération du Libournais a modifié la délégation du droit de préemption urbain à la commune de Coutras pour lui déléguer son exercice sur les zones UA, UAi, UB, UC, UD, UE, UX, UY, 1AU et 2AU à l'exception des parcelles en zone UA identifiées dans le périmètre de la convention n°33-18-013 pour lesquelles le DPU a été délégué à l'EPFNA.

Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 20/11/2023 prononçant la carence de la commune, le droit de préemption urbain est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un des biens énumérés aux articles 1° à 4° de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA par arrêté préfectoral.

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 à 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. Des acquisitions amiables pourront être engagées dans ce cadre conventionnel afin de compléter les emprises foncières préemptées si nécessaire. 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 – LA REALISATION D'ETUDES

3.1 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)**	**X**	**Etudes environnementales et diagnostic pollution**
	Etude de requalification de zone d'activité	**X**	**Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment**
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	**X**	**Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)**
X	**Etude de programmation**		Étude de gisements fonciers
	Constitution DUP et enquête parcellaire	**X**	**Etude de faisabilité**
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

PROJET

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.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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.

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 via le fond de minoration SRU.

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 maitre 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.

3.5 Suite des études

A la suite de la présentation de l'étude par l'EFPNA à la commune, l'EFPNA proposera à la commune la mise en place de conventions de veille et/ou réalisation sur les fonciers repérés en vue d'acquérir 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'EFPNA. Une fois signés par les parties, cela entrainera la clôture de la présente convention de veille stratégique.

PROJET

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.

L'EPFNA pourra solliciter la collectivité pour certaines dépenses de sécurisation.

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (2 500 000€ HT).**

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

Analyse des DIA :
La signification des pièces complémentaires aux propriétaires et aux notaires par un huissier engagera des frais provisionnés à ce jour à 284,24 € HT pour l'EPF. Ce montant devra être ajouté sur le plafond des dépenses et pourra évoluer en fonction d'autres aléas rencontrés.
Prix unitaire de la signification aux propriétaires et aux notaires : 59,25€

Honoraire d'urgence d'huissier : 70€

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 :

PROJET

- 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 entrainés 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 règlementation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- 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 2027.**

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 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.

PROJET

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 : Mme Sophie BACHIRI – Directrice Générale des Services sophie-bachiri@mairie-coutras.fr
- Référent technique commune : Cristèle ESTRADE – Responsable du service – cristele-estrade@mairie-coutras.fr
- Référentes Technique EPFNA : Amelie Siret – Chargée d'opérations foncières - amelie.siret@epfna.fr
- Référente Technique EPFNA : Isabelle Buberci – Chargée d'opérations foncières - isabelle.buberci@epfna.fr
- Directeur Opérationnel et territorial 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 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 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 :

PROJET

- 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 Coutras	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire	représentée par son Directeur général,
Jérôme COSNARD	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n°2024/XXX du XX/XX/ 2024.

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

PROJET

B– GG/AS– point V.15

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 146

Convention SRU n°33-24-085 entre la commune de Coutras, l'Etat 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 SRU n°33-24-085 entre la commune de Coutras, l'Etat et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- 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 ;

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 510 194 166 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention SRU n°33-24-085 entre la commune de Coutras, l'Etat et l'EPFNA

Objet : La présente convention tripartite organise les conditions d'examen des DIA et d'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier pour la construction de logements sociaux.

Contexte : La commune de Coutras 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 286 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2020-2022. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 20/11/2023. Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS)

Projet : L'État a donc sollicité l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

La présente convention tripartite organise les conditions d'examen des DIA et d'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier pour la construction de logements sociaux.

Durée : 31/12/2027

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 788 696 € / 4 350 387 €	1 329 352 €	6 477 865 €

Périmètre : Zone U et AU

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE COUTRAS (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
CHAMADELLE
LES EGLISOTTES-ET-C
LAGORCE
LES PEINTURES
BAYAS
LE FIEU
Zones U et AU
COUTRAS
GUITRES
SABLONS
ABZAC
PORCHERES
CAMPS-SUR-L'ISLE
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES
SAINT-SAUVEUR-DE-PUYNORMAND
PETIT-PALAIS-ET-CORNEMPS
2 km
Périmètre de veille

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

VILLE DE
COUTRAS

epfna
Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION TRIPARTITE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

COMMUNE DE COUTRAS

ENTRE

L'**État**, représenté par Monsieur le préfet de la Gironde, Monsieur Etienne GUYOT
d'une première part,

La commune de Coutras, dont le siège est situé 19 place Ernest Barraud, représentée par son maire, Monsieur Jérôme COSNARD**,** dûment habilité par une délibération du conseil municipal du 04/07/2024,
d'une deuxième part,

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du grand cerf à Poitiers, représenté par son directeur général, Monsieur Sylvain BRILLET, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2024-XXX du 20/06/2024,
d'une troisième part

PRÉAMBULE

La commune de Coutras 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 286 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2020-2022. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 20/11/2023, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Au 1er janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune s'élève à 12,28 % (513 logements sociaux et 4177 résidences principales). Le déficit en logements sociaux au 1er janvier 2022 par rapport à 25 % est donc de 531 logements sociaux. L'objectif notifié pour la période 2023-2025 s'élève à 132 logements sociaux, correspondant à 25 % du déficit en logements sociaux constaté au 1er janvier 2022 (objectif fixé dans le cadre d'un contrat de mixité sociale dit abaissant pour la période 2023-2025).

Suite à la prise de l'arrêté de carence, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué sur le territoire de la commune, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption à l'Établissement Public Foncier État ou local ou à des bailleurs sociaux.

L'État a donc sollicité l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

La présente convention tripartite organise les conditions d'examen des DIA et d'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier pour la construction de logements sociaux.

Elle nécessite une implication forte de la commune et de l'EPFNA pour la réalisation des projets, dans le cadre d'une politique et d'une stratégie foncières à même de permettre la construction de logements sociaux dans un volume satisfaisant aux objectifs.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

CHAPITRE 1 – CADRE D'INTERVENTION

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du 05/06/2024, l'État a délégué son droit de préemption urbain à l'EPFNA dans les périmètres où la commune l'a instauré par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2013, c'est-à-dire sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme.

La présente convention a pour objet de déterminer, au service de la mobilisation de fonciers pour le développement de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux :

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFNA devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Coutras en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,
- les engagements de l'EPFNA,
- les engagements de l'État,
- les engagements de la commune.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La présente convention porte sur l'ensemble du périmètre institué par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2013 sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention pourra être réalisée sur l'ensemble des parcelles du territoire de la commune qui :
- d'une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d'urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- et d'autre part sont en capacité de recevoir, en elles-mêmes ou sur un périmètre élargi une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux dans des conditions réalistes.

Conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le Préfet peut, sur demande motivée de la communauté d'agglomération du Libournais (CALI) initialement titulaire du droit de préemption et en vue d'un bien précisément identifié, renoncer pour lui-même à exercer ce droit et autoriser, par arrêté motivé, la CALI à exercer ce droit pour ce seul bien. L'arrêté mentionne notamment le bien concerné et la finalité pour laquelle la préemption est exercée (cf article 5.1-B).

ARTICLE 3 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature, et prend fin au plus tard, à la fin de l'état de carence de la commune.

La présente convention peut être résiliée :

- d'un commun accord entre les parties,
- unilatéralement par l'État en cas de refus de la commune d'accepter une proposition de préemption, en application de l'article 5.1-D,
- unilatéralement par l'État en cas de modification de l'arrêté préfectoral de délégation du droit de préemption urbain à l'EPFNA.

CHAPITRE 2 – PROCESSUS D'INTERVENTION

ARTICLE 4 – INTERVENTION DU DÉLÉGATAIRE DU DPU

Le délégataire du DPU exerce le droit de préemption prévu au 2ème alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention du délégataire du DPU consiste à acquérir par préemption des biens immobiliers au cas par cas, en fonction des opportunités, en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux.

La commune et le délégataire du DPU ont vocation à analyser les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les enjeux de l'État et de la ville de Coutras : construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financeurs susceptibles d'intervenir, qualité environnementale, respect de la politique de développement urbain de la ville, usage économe du foncier, qualité architecturale, intégration dans le paysage environnant, etc.

ARTICLE 5 – MODALITÉS DE PARTENARIAT

En préambule il est rappelé que l'absence de préemption dans le délai légal de 2 mois vaut renonciation.

5.1 – PROCÉDURE D'INSTRUCTION DES DIA

A/ Réception et pré-instruction des DIA

Les DIA sont réceptionnées par la mairie sous format papier ou électronique.

À réception, la commune pré-instruit les DIA. Elle détermine pour chacune si elle propose la renonciation ou l'examen de l'opportunité d'une préemption (cf article 5.1-C).

B/ Transmission des DIA

Conformément à l'article L213-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les DIA doivent être transmises à la DDTM dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de la date de sa réception.

À cet effet, la commune enregistrera tous les jeudis les DIA reçues sur RESANA. Elle transmettra en parallèle par messagerie électronique, à l'État et au délégataire du DPU, le tableau récapitulatif des DIA reçues sur la semaine.

La commune émettra son avis pour chaque DIA sur RESANA (favorable ou défavorable à un examen plus approfondi et justifications). En cas d'avis favorable, la commune alertera dans son mail de transmission hebdomadaire.

Si la commune n'a reçu aucune DIA, elle transmettra un état néant.

En l'absence de transmission dans les délais réglementaires, un procès-verbal pourra être dressé à l'encontre de la commune qui disposera de 7 jours à compter de sa réception pour faire part de ses observations. Au vu de celles-ci, la DDTM pourra constater l'absence de transmission des DIA et procéder au recouvrement d'une amende forfaitaire de 1000€.

Renoncement du droit de préemption par l'État pour un bien seul

Conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où un bien retiendrait l'attention de la commune pour un projet d'intérêt général (exemple : extension d'une école), et qu'il s'avère n'être pas pertinent pour un projet de logements, l'État pourra renoncer pour lui-même à exercer le droit de préemption, et autoriser la collectivité titulaire du DPU initialement à exercer ce droit pour ce bien seul.

Pour ce faire, la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI), en lien avec la commune de Coutras, transmettra à l'État et au délégataire du DPU, en même temps que la DIA, un courrier motivé de demande de renoncement en détaillant le projet envisagé. Après échanges entre les signataires de la présente convention et la CALI, et en cas d'avis favorable du préfet, l'État prendra un arrêté préfectoral de renoncement pour lui-même à exercer le droit de préemption pour ce bien seul. Cet arrêté sera transmis à la CALI, la commune et au délégataire du DPU.

C/ Examen des DIA par l'État et le délégataire du DPU

L'État et le délégataire du DPU examinent les DIA reçues et l'analyse produite par la commune inscrite dans RESANA.

Le délégataire du DPU et l'État détailleront leurs avis pour chaque DIA sur RESANA (favorable ou défavorable à un examen plus approfondi et justifications) dans un délai de 2 semaines à compter de la transmission par la commune de la DIA à l'État et au délégataire.

Si l'une des 3 parties (commune, État, délégataire du DPU) considère qu'il est nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, une brève réunion tripartite (maximum 15 minutes) est organisée par l'État pour débattre de cet examen approfondi. Compte tenu du calendrier restreint, cette réunion, qui se fera par visioconférence, se tiendra sous 5 jours ouvrés (préférentiellement le vendredi matin) à compter de la date limite de dépôt de l'avis sur RESANA (soit 3 semaines à compter de la transmission de la DIA par la commune).

À l'issue de cette réunion, un avis collégial est pris sur l'examen de l'opportunité d'une préemption ou sur la renonciation. Cet avis est confirmé par l'État au délégataire du DPU et à la commune par messagerie électronique.

D/ Suites données aux DIA

Examen d'une opportunité de préemption retenu

S'il a été décidé, lors de la réunion tripartite, d'envisager une préemption, le délégataire du DPU :

- sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien,
- sollicite les bailleurs sociaux en vue de la réalisation d'une étude de pré-faisabilité pour la réalisation d'une opération de logements, sur le site objet de la DIA ou sur un périmètre élargi.

À l'issue de ces démarches, et au plus tard 10 jours avant la date limite de préemption, le délégataire du DPU proposera de manière écrite (par message électronique) à la commune et à l'État, soit la préemption motivée (au prix de la DIA ou en révision de prix) en joignant le formulaire d'accord à remplir, soit la renonciation motivée. Le délégataire du DPU joindra à cette sollicitation tous les documents utiles (évaluation des domaines, propositions des bailleurs, étude de capacité le cas échéant, fiche récapitulative, etc.)

Dans un délai de 5 jours ouvrés suivant la proposition de préemption du délégataire du DPU, l'État et la commune confirmeront par écrit leur position à cet égard (formulaire d'accord signé envoyé par courriel au délégataire du DPU).

Si l'État et la commune donnent leur accord sur la préemption proposée par le délégataire du DPU, ce dernier se chargera alors d'exercer le droit de préemption.

Renonciation retenue

S'il a été décidé de renoncer à la préemption, que ce soit à la suite de l'examen des DIA ou de la réunion tripartite, le délégataire du DPU laissera courir le délai légal de 2 mois qui vaudra renonciation (sauf demande expresse d'un notaire détaillé dans l'article 5.3).

En cas de désaccord à l'issue de la réunion tripartite

Si l'État considère le bien comme stratégique ou d'importance significative pour la production de logements sociaux, il pourra enjoindre aux parties d'accepter la préemption en application de ses engagements au titre de la présente convention, et demander au délégataire du DPU de préempter.

Il est à noter qu'un refus de préemption sur des biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux pourra entraîner la résiliation de manière unilatérale de la convention.

En tout état de cause, si les parties sont en désaccord quant à une proposition de préemption ou de renonciation, la décision finale reviendra à l'État.

E/ Suites de l'exercice du DPU

Après accord de la commune et de l'État pour préempter, le délégataire du DPU accomplira toutes les formalités requises par le code de l'urbanisme, jusqu'à l'acquisition du bien préempté, y compris en assurant le suivi du contentieux éventuel de fixation judiciaire du prix.

Le délégataire du DPU adressera une copie de la décision de préemption signée à la commune ainsi qu'à l'État.

La commune affichera au Pôle technique, 71bis Eygreteau, 33230 COUTRAS, pendant 2 mois la décision de préemption du délégataire du DPU.

La commune pourra proposer au délégataire du DPU les opérateurs à qui les fonciers devront être prioritairement cédés. Cette désignation interviendra le plus en amont possible afin d'associer l'opérateur à l'étude de capacité du site et, au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la maîtrise du foncier par le délégataire du DPU.

Le cas échéant, une consultation ouverte d'opérateurs pourra être menée par le délégataire du DPU si les opérateurs pressentis ne s'engagent pas à réaliser l'opération dans les conditions nécessaires.

Le délégataire du DPU cédera le foncier acquis par voie de préemption à un opérateur avec l'accord de la commune et en informera l'État.

5.2 – OUTIL DE PARTAGE

Une plateforme collaborative RESANA est mise en place et disponible à l'ensemble des signataires de la présente convention. Cette plateforme permet le partage de documents afin de faciliter les échanges d'informations nécessaires au suivi et à l'instruction des DIA, en vue des préemptions.

Les signataires de la présente convention s'engagent à renseigner régulièrement le tableau de suivi des DIA figurant sur RESANA, chacun pour ce qui le concerne, afin de permettre la bonne information de chacune des parties de la présente convention.

5.3 – SOLLICITATION ANTICIPÉE D'UN NOTAIRE

Comme indiqué à l'article 5.1-D, de manière générale, le délégataire du DPU réalise seulement des renonciations tacites en laissant courir le délai d'instruction. Toutefois, dans l'éventualité où un notaire solliciterait une renonciation anticipée, et uniquement dans le cas d'une urgence avérée, la demande sera transmise au délégataire du DPU accompagnée de l'avis sur la DIA.

Le délégataire du DPU renoncera après réception de l'avis de l'État et de la commune.

En aucun cas le délégataire du DPU ne fera de renonciation anticipée sans l'accord de l'État et de la commune.

ARTICLE 6 – CONTACTS

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour la DDTM :
ddtm-shlcd-dphd@gironde.gouv.fr
anne-sophie.pruvost@gironde.gouv.fr
sebastien.lancelevee@gironde.gouv.fr
cecile.perrier@gironde.gouv.fr

Pour la commune de Coutras :
antoine.brousse@mairie-coutras.fr ;
cristele-estrade@mairie-coutras.fr ;
mathilde-guittard@mairie-coutras.fr ;
urbanisme@mairie-coutras.fr

Pour l'EPFNA :
gregoire.gilger@epfna.fr
amelie.siret@epfna.fr
isabelle.buberci@epfna.fr

Copie La CALI :
fpasquier@lacali.fr
bmaufront@lacali.fr

ARTICLE 7 – BILAN ANNUEL

Un bilan annuel de l'exercice du DPU sera réalisé par le délégataire du DPU et sera transmis par courrier électronique à l'État et à la commune (par exemple statistiques de marché (prix, volume), nombre et localisation des DIA, type de biens à la vente, type d'acquéreurs/vendeurs, nombre de préemptions, suites données aux préemptions, éléments quantitatifs et qualitatifs, points de vigilance et pistes de progrès notamment sur le process du DPU).

À la demande de l'un des signataires, une réunion d'échanges pourra être organisée.

ARTICLE 8 – PUBLICITE ET AFFICHAGE PAR L'ÉTAT, LA COMMUNE ET LE DÉLÉGATAIRE DU DPU

L'État effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption au délégataire du DPU.

La commune et le délégataire du DPU effectueront les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par le délégataire du DPU dans le cadre de la convention.

CHAPITRE 3 – SUIVI ET CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 9 — DISPOSITIF DE SUIVI

Le suivi de la présente convention tripartite sera réalisé à mi-parcours de la convention par un comité de pilotage sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la commune et du délégataire du DPU.

À cette occasion, le bilan prévu à l'article 7 sera présenté par le délégataire du DPU.

ARTICLE 10 — CONTENTIEUX

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 Bordeaux.

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

Pour l'État, Le Préfet de la Gironde	La commune de Coutras représentée par son maire,	L'EPF Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Étienne GUYOT	Jérôme COSNARD	Sylvain BRILLET

B– GG/AS – point V.16

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-147**

Convention de réalisation n°33-24-086 pour la requalification du quartier de la gare entre la commune de Coutras 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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°33-24-086 pour la requalification du quartier de la gare entre la commune de Coutras et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-18-013, opération 3318013001 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000€ 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-086 pour la requalification du quartier de la gare entre la commune de Coutras et l'EPFNA

Objet : Le préfet de Gironde a prononcé le 20/11/2023 un arrêté de carence sur la commune de Coutras. Le périmètre actuel des conventions sur la commune ne couvrant pas la totalité de ces zones, il est donc nécessaire de proposer une nouvelle convention sur le périmètre des zones U et AU afin d'accompagner la commune et l'Etat dans la réalisation des objectifs SRU.

Contexte : la commune de Coutras est localisée au Nord-Est du département de la Gironde, à 18 km au Nord-Est de Libourne. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Libournais.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D674 qui relie Libourne à Angoulême. La commune bénéficie également de sa proximité immédiate avec l'A89 qui relie Bordeaux à l'Est de la France. La commune qui est historiquement un nœud ferroviaire dispose toujours d'une gare TER desservie par les lignes reliant Bordeaux à Angoulême, Périgueux et Brive.

Projet : Le projet de la Ville de Coutras consiste à requalifier cet îlot en y développant une opération de logements locatifs sociaux.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente convention n°33-18-013, opération 3318013001 pour un montant total de 1 393 572,44€ au 03/05/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : Échéance jusqu'au 31/12/2026

Montant : 2 000 000€

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 788 696 € /4 350 387 €	1 329 352 €	6 477 865 €

Périmètre : secteur gare

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 00035 - Code APE 8413

CONVENTION REALISATION N° 33-24-086

POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA GARE

ENTRE

LA COMMUNE DE COUTRAS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Coutras,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 19 place Ernest Barraud, 33230 COUTRAS, représentée par Monsieur Jérôme COSNARD, son maire, dûment habilité par délibération n°xxxx du conseil municipal du XX/XX/XXXX,

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 XX/XX/XXXX,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La Commune de Coutras

La commune de Coutras est localisée au Nord-Est du département de la Gironde, à 18 km au Nord-Est de Libourne. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Libournais.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D674 qui relie Libourne à Angoulême. La commune bénéficie également de sa proximité immédiate avec l'A89 qui relie Bordeaux à l'Est de la France. La commune qui est historiquement un nœud ferroviaire dispose toujours d'une gare TER desservie par les lignes reliant Bordeaux à Angoulême, Périgueux et Brive.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	8 602	91 474	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,6 %	0,6 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	12,4 %	8.07%	12.5%
Rythme de construction annuel (2019)	19 logements	555 logements	13 179 logements
Taux de vacance du parc de logements	7,3 %	8,8 %	6,3 %
Nombre de personnes par ménages	2,08	2,20	2,12

La commune de Coutras 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 286 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2020-2022. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 20/11/2023, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Au 1er janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune s'élève à 12,28 % (513 logements sociaux et 4177 résidences principales). Le déficit en logements sociaux au 1er janvier 2022 par rapport à 25 % est donc de 531 logements sociaux.

L'objectif notifié pour la période 2023-2025 s'élève à 132 logements sociaux, correspondant à 25 % du déficit en logements sociaux constaté au 1er janvier 2022 (objectif fixé dans le cadre d'un contrat de mixité sociale dit abaissant pour la période 2023-2025).

PROJET

Suite à la prise de l'arrêté de carence, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué sur le territoire de la commune, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.
L'État a donc sollicité l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i) **Carte communale ou RNU**	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLH	idem	Remarques évolutions du document
SCOT	idem	Remarques évolution du document

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 de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Coutras et l'EPFNA

Elle détermine :

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

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

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

X	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers

PROJET

x	Développement économique	x	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 « secteur gare» et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BM379	725m²	Local commercial ou industriel ou bien divers	11 Impasse Lalande	UA	Vacant
BM380	203m²	Maison	13 Impasse Lalande	UA	Occupé
BM381	307m²	Jardin	Impasse Lalande		Libre
BM 724	477m²	Local commercial ou industriel	2 rue Paul Quibel		Occupé

BM727	604m²	Local commercial ou industriel	9004 Rue Paul Quibel	UA	Occupé
BM031	396m²	Dépendances	9003 Rue Paul Quibel		Vacant
BM833	96m²	Sol	Les Georgets	UA	Libre
BM810	1141m²	Landes, pâtis, bruyères, marais, terres vaines et vagues	Impasse Lalande	UA	Libre
BM832	67m²	Sol	Les Georgets	UA	Libre
BM729	12m²	Sol	Rue Paul Quibel	UA	
BM897	618m²	Maison	Les Loges Est	UA	Occupé
BM830	553m²	Dépendance	9002 Rue Paul Quibel	UA	Occupé
BM896	265m²	Local commercial ou industriel	6 Rue Paul Quibel	UA	Occupé
BM886	392m²	Local commercial ou industriel	10 Rue Paul Quibel	UA	Libre
BM882	336m²		9006 Rue Paul Quibel	UA	Libre
BM898	225m²	sol	Rue des Loges	UA	Libre

PROJET



2.2 Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention de développement économique et de l'habitat. 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) à vérifier décision codir du 29/06	X	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…)
X	Etude de programmation		Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		Plan Guide

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

La commune de Coutras a décidé d'engager avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur foncier, une opération de requalification globale du quartier de la gare. L'intervention de l'EPF permettra en

complément des acquisitions réalisées, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant la définition d'une stratégie de programmation urbaine. Cette dernière permettra de faire évoluer l'image du quartier et d'améliorer sa lisibilité en qualité d'entrée de ville.

Cas 1 : Production de logements

2.2.A - Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- Opération de logements locatifs sociaux en collectif
- Projet d'équipement public d'intérêt communautaire : la Maison de l'Entreprise et de l'Emploi (M2E).

Nombre de logements prévus	Une quarantaine
Dont sociaux	100% LLS
SDP m²	2800m² (57% de l'emprise)
Stationnement	53

Plans masses



2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

À ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA cède les fonciers, en vue de la réalisation du projet et après délibération de la collectivité garante, à la Commune.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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.

PROJET

Par délibération en date du 30/01/2013, le droit de préemption urbain a été institué le sur la commune Coutras.
Le conseil municipal de la commune de Coutras s'est vu délégué le droit de préemption urbain sur les zones UA, UAi, UB, UC, UD, UE, UX, UY, 1AU et 2AU à l'exception des parcelles en zone UA identifiées dans le périmètre de la convention n°33-18-013 pour lesquelles le DPU a été délégué à l'EPFNA.

Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 20/11/2023 prononçant la carence de la commune, le droit de préemption urbain est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un des biens énumérés aux articles 1° à 4° de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA par arrêté préfectoral.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
    - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
    - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune pourra, si besoin, solliciter l'EPFNA afin de réaliser des études nécessaires à la reconversion des bâtis visés dans la présente convention.

X	**Etudes capacitaires (étude de faisabilité urbaine)**
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
X	**Étude géotechnique (diagnostic de la qualité du sous-sol)**
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

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 maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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°33-18-013 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **1 393 572,44€ HT** au 03/05/2024 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (2 000 000 € 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 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 entrainés 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 règlementation 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.

PROJET

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue **au 30 décembre 2026.**

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 politique Commune : XX
- Référent technique commune : XX
- Référentes Technique EPFNA : Amelie Siret amelie.siret@epfna.fr
- Référente Technique EPFNA Isabelle Buberci isabelle.buberci@epfna.fr

Directeur Opérationnel et territorial de l'EPFNA : Grégoire GILGER – gregoire.gilger@epfna.frChacune 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 Coutras , Représentée par son Maire,	L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, Représenté par son Directeur,
Monsieur Jérôme Cosnard	Monsieur Sylvain BRILLET

PROJET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n°2024/XXX du XX/XX/ 2024.

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

PROJET

B–GG/AS – point V.17

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-148**

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-21-077 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune Des Eglisottes-et-Chalaures, 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 d'action foncière n°33-21-077 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune Des Eglisottes-et-Chalaures, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 2024 Pour le préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

[illegible] AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-21-077 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune Des Eglisottes-et-Chalaures, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA

Objet : 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 ;

-Proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026, 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.

Contexte : La Commune des Églisottes-et-Chalaures est située au nord-est du département de la Gironde, limitrophe à la fois des départements de la Dordogne et de la Charente-Maritime. Elle se situe au nord de la Communauté d'Agglomération du Libournais dont elle fait partie. Située à une dizaine de kilomètres de Coutras qui est la 2ème polarité de la CALI, elle bénéficie directement de ses services. La Commune possède sa propre gare TER qui dessert Bordeaux et Angoulême. Elle tire également avantage de sa proximité avec l'A89 reliant Bordeaux à Lyon.

Projet : La commune des Églisottes-et-Chalaures a sollicité l'EPFNA afin de faciliter un projet de requalification d'un foncier stratégique dans le cœur de bourg dans le but de développer un programme de logements à destination de personnes âgées.

Durée : jusqu'au 31/03/2026

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
581 472 € / 865 692 €	214 399 €	630 445 €

Périmètre : Les parcelles AB n°7, 9, 10 et 11 situées au 68-72 avenue Victor Hugo, sont sur l'axe principal de la commune, à proximité immédiate de la mairie, de l'école primaire et des principaux services. Il s'agit d'une ancienne pharmacie très dégradée.

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DES ÉGLISOTTES-ET-CHALAURES (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
D674E2
Avenue de la Piscine
D674E2
AB0011
AB0010
AB0009
AB0007
D674E1
Le Breuil
D674E2
D674
0
25
50 m
Périmètre de veille (4840 m²)

AVENANT N°2 A LA CONVENTION REALISATION N°33-21-077

« POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG »

ENTRE

LA COMMUNE DES ÉGLISOTTES-ET-CHALAURES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **commune des Églisottes-et-Chalaures,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 42 avenue Victor Hugo aux ÉGLISOTTES-ET-CHALAURES (33230), représentée par **Monsieur Patrick HUCHET**, son maire, dûment habilité par délibération n°xxxx du conseil municipal du XX/XX/XXXX,

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-2024-079 du 14 mars 2024.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La commune des Églisottes-et-Chalaures a sollicité l'EPFNA afin de faciliter un projet de requalification d'un foncier stratégique dans le cœur de bourg dans le but de développer un programme de logements à destination de personnes âgées.

Dans cette optique, une convention opérationnelle a été signée entre la commune et l'EPFNA le 13/10/2021.

Les parcelles AB n°7, 9, 10 et 11 situées au 68-72 avenue Victor Hugo, sont sur l'axe principal de la commune, à proximité immédiate de la mairie, de l'école primaire et des principaux services. Il s'agit d'une ancienne pharmacie très dégradée. Le bâti a fait l'objet d'un arrêté de péril après l'effondrement d'une partie de la façade. L'édifice a été muré avant l'acquisition par l'EPFNA. Le reste de l'unité foncière est constitué de jardins, vergers et terrains à bâtir. Un accord a été obtenu auprès des propriétaires du tènement foncier en juillet 2023 pour une acquisition au prix de 122 000 €. L'acquisition est envisagée avant la fin de l'année 2024.

Les dépenses engagées au titre de la convention N° 33-21-077 correspondent à des frais d'études engagées pour un montant de 1 355€ HT au 21/05/2024.

En raison du déséquilibre financier présenté par Domofrance, le bailleur social pressenti pour la réalisation de l'opération, le Conseil d'administration de l'EPFNA a validé le 23 novembre 2023 l'octroi d'une minoration foncière sur fonds propres de l'EPFNA maximale de 25 600,00 €. Cette dernière a été intégrée au projet par la signature de l'avenant n°1 à la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – OBJET DE L'AVENANT

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 ;
- Proroger la durée de la convention jusqu'au 30 mars 2026, 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.

Les dispositions suivantes viennent s'ajouter à la convention opérationnelle et à l'avenant n°1.

ARTICLE 2. – 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 « 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 :

- 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. »

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 : SECURISATION DES BIENS

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

3.2 : 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 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 mars 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.

30 :03 :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La Commune des Eglisottes-et-Chalaures	**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**
représentée par son Maire,	représenté par son Directeur Général,
Patrick Huchet	**Sylvain BRILLET**

/30

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°33-21-077

Annexe n°2 : Avenant n°1

Annexe n°3: Règlement d'intervention

B– GG/AS– point V.18

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 149

Convention de veille stratégique n° 33-24-068 pour la réalisation de commerces et de logements entre la commune de Libourne, 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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° 33-24-068 pour la réalisation de commerces et de logements entre la commune de Libourne, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 000 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

01 JUIL. 2024

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille stratégique n° 33-24-068 pour la réalisation de commerces et de logements entre la commune de Libourne, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA

Objet : Etudes en cours pour définir un projet d'ensemble

Motivation: projet SEGEPROM ne correspondait pas au souhait de la commune, la commune souhaite un accompagnement par l'EPF pour la définition de l'étude mais également pouvoir aller en acquisition.

Contexte : Il a été convenu de réaliser un pré conventionnement pour définir une stratégie permettant d'identifier un projet. En l'état actuel du stock de la convention opérationnelle d'action foncière de Libourne, les montants sont insuffisants pour préempter sur d'autres périmètres notamment sur le périmètre Horeaux-Beylot dans le quartier des Chais. Pour cela, la création d'une nouvelle convention sur le quartier des chais pourrait être intéressante.

Projet : La commune de Libourne sollicite l'EPF pour intervenir sur le périmètre des chais situés sur les quais du Priourat. Les chais sont aujourd'hui occupés par de l'activité économique (maison de négoce). Aujourd'hui, la commune souhaite réaménager les chais pour de l'activité économique, touristique, commerciale et du logement. Le périmètre est en zone UACH du PLUI.

Durée : 31/12/2028

Montant : 8 000 000€

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

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

Périmètre : Le périmètre d'étude (périmètre élargi) représente une superficie totale d'environ 96 410 m² entre les Quais du Priourat, Cr des Girondins, rue des quatre frères robert,rue du Maréchal Leclerc et rue Gabriel Massias.

CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE N°33-24-068

POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DES CHAIS

ENTRE

LA COMMUNE DE LIBOURNE

LA COMMUNAUTE 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 maire, **Monsieur Philippe BUISSON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du XX/XX/XX

La Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ;

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 Vice- Président, **Monsieur Jacques LEGRAND** dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du XX/XX/XXXX

Ci-après dénommée « **La CALI » ;**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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- 077 du 14 mars 2024,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Libourne

La commune de Libourne est localisée au nord-est du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Libournais depuis le 28 décembre 2011.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A89 (Bordeaux – Lyon) et les départementales D1089, 2089 et D670. Elle est desservie par la gare de Libourne SNCF (TGV et TER).

La commune de Libourne est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	24 800	91 175	1 601 845
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+0.9%	+0.9%	1.2%
Taux de Logements locatifs sociaux	19.68% en 2019	8,07%	12.5%
Rythme de construction annuel (logement)	147/an	555/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	9.9%	8.9%	18
Nombre de personnes par ménages	24 845 / 12 187 = 2.04	91 175 / 40 009 = 2.28	2.11

La Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI)

La Communauté d'Agglomération du Libournais a été créée par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2011, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 29 novembre 2016, regroupant aujourd'hui 46 communes, et 91 175 habitants en 2017.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Par l'arrêté préfectoral en date du 29 novembre 2016, la Communauté d'Agglomération du Libournais a fusionné avec la Communauté de Communes du Sud-Libournais et a été étendue aux communes de Camiac-et-Saint-Denis, Daignac, Dardenac, Espiet, Nérigean, Saint-Quentin-de-Baron et Tizac-de-Curton de la communauté de communes du Brannais. Cette fusion-extension emporte la création au 1er janvier 2017 d'une Communauté d'Agglomération de 46 communes pour une population de 88 699 habitants. Par arrêté du 27 décembre 2017, le Préfet a autorisé le retrait de la commune de Camiac-et-Saint-Denis.

Depuis le 1er janvier 2018, La Cali se compose des 45 communes suivantes : Abzac, Arveyres, Bayas, Bonzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande-de-Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaures, Les Peintures, Libourne, Maransin, Moulon, Nérigean, Pomerol, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Ciers-d'Abzac, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Martin-de-Laye, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Savignac-sur-l'Isle, Tizac-et-Curton, Tizac-et-Lapouyade et Vayres.

Située à l'est du département de la Gironde, la Communauté d'Agglomération du Libournais est à la limite administrative de la Charente-Maritime et de la Dordogne et certaines communes de la Cali se situent, pour les plus proches, à moins de 15 km de l'agglomération bordelaise et 30 km de Bordeaux. Par conséquent, La Cali subit des phénomènes d'étalement urbain relativement marqués, et la pression immobilière et les phénomènes de divisions parcellaires s'accentuent sur les communes au sud du territoire communautaire. A l'inverse, le nord de La Cali est marqué par la désindustrialisation et une dichotomie dans le profil des communes entre la centralité émergente de Coutras, la continuité urbaine Saint-Médard de Guizières – Saint Seurin sur l'Isle et les communes rurales.
Par ailleurs, l'explosion démographique de la métropole bordelaise, toute proche, et les projets de redynamisation du centre-ville de Libourne devraient dans les prochaines années renforcer son attractivité et son statut d'agglomération de la rive droite de Bordeaux.

On distingue six polarités principales : Libourne, la ville-centre, compte plus de 24 000 habitants, Coutras plus de 8 000 habitants, Saint-Denis de Pile et Izon plus de 5 000 habitants chacune, Saint Seurin sur l'Isle et Vayres plus de 3 000 habitants chacune, le reste du territoire étant composé de communes de plus petites tailles. 26 communes de la Cali comptent moins de 1 000 habitants.
Depuis 2010, la Cali connaît une croissance démographique régulière avec un taux de croissance annuelle moyen de 1%. Ce taux révèle toutefois des dynamiques différenciées selon les territoires avec une croissance importante sur le sud de la Cali en raison de la proximité géographique avec la métropole bordelaise. A l'inverse, certaines communes à vocation plus viticole connaissent des décroissances de population.

Le territoire de l'agglomération, situé à la confluence des vallées de l'Isle et de la Dordogne, a hérité d'infrastructures de transports de qualité.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Le territoire est desservi par un réseau d'infrastructures routières nationales et locales, notamment l'A89 (Bordeaux-Lyon) avec 3 échangeurs à péage (Arveyres, Libourne Nord et Coutras), la RD1089 (ex-RN89), la RD674 (Libourne-Angoulême) et la RD910.
La ville de Libourne dispose d'une gare TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris) et d'un réseau de gares et haltes TER (Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Saint-Denis-de-Pile, Vayres, Izon, Les-Eglisottes-et-chalaures, Saint-Médard de Guizières), organisé sur les lignes Bordeaux-Coutras-Angoulême et Bordeaux-Périgueux-Limoges, qui maille le territoire communautaire.
Le développement de la Cali bénéficie également dans une certaine mesure de sa position centrale entre les aéroports de Bordeaux-Mérignac et de Bergerac.

La Cali est aujourd'hui le deuxième pôle économique du département de la Gironde avec environ 32 000 emplois dont 17 000 à Libourne, 8 400 établissements, 150 ha de zones d'activité économiques existantes. L'économie de l'agglomération est historiquement portée par la filière viti-vinicole. En effet, la présence sur son territoire d'appellations viticoles prestigieuses (Pomerol, Lalande-de-Pomerol, Saint-Emilion) a entrainé l'installation de nombreuses entreprises dont l'activité est directement tournée vers cette filière (négoce, conditionnement, distillerie, œnotourisme). De nombreux services publics et administrations sont présents sur le territoire : sous-préfecture, hôpitaux, tribunaux (Tribunal de Grande Instance, Tribunal d'Instance et Tribunal du Commerce), chambre de commerce et d'industrie… ainsi que des entreprises de fabrication pharmaceutique ou des industries de précision.

Le parc de logements de la Cali est constitué à plus de 25 % de logements anciens, construits avant 1948. Cette ancienneté a pour conséquence la vacance de nombreux immeubles en centre-bourg (notamment à Libourne et Coutras). La part de logements vacants était de 8.5% en 2020 contre 6.3% dans le reste du département. Même si ce chiffre comprend les vacances conjoncturelles, il n'en reste pas moins élevé.
29 % de ses résidences principales de La Cali constitue le parc locatif privé. Or plus de 80% des locataires de ce dernier sont éligibles aux logements sociaux. Dès lors, on peut observer que le parc locatif privé dans la Cali répond en grande partie aux besoins de logement des populations les plus modestes et constitue un parc de logement social de fait. Le parc de logement social, en lui-même, est modeste et vieillissant. Il ne représente que 11.3 % des résidences principales, et se concentre en très grande majorité à Libourne. Le développement et une meilleure répartition de ce parc est donc un enjeu majeur pour la Cali.

Agissant en application de la délibération n°1xxx, en date du xxx, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du xxxx ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	23 septembre 2021	Remarques évolutions du document
PLH	13 décembre 2018	
SCOT	6 octobre 2016	

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 de veille stratégique a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Libourne, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA.

Elle vise à :

- définir les objectifs partagés par la Commune, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, la Communauté d'Agglomération du Libournais 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
X	Développement économique	X	Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 :

- Le développement économique
- La création de logements

Cette stratégie s'intègre dans les démarches engagées par la collectivité dans la perspective de requalifier le quartier des Chais. Pour poursuivre ces objectifs, la commune a engagé des démarches pour la réalisation d'un diagnostic et d'une étude de plan guide.

En fonction des besoins de la collectivité, 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Le secteur d'intervention représente une superficie totale d'environ 96 410 m² entre les Quais du Priourat, Cr des Girondins, rue des quatre frères robert, rue du Maréchal Leclerc et rue Gabriel Massias. Le périmètre est en zone UACH du PLUI.



2.3 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 les fonciers identifiés d'un commun accord avec la Commune ;

- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des opportunités, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par délibération du conseil municipal au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

ARTICLE 3 – LA REALISATION D'ETUDES

3.1 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	X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
X	Etude de programmation	X	Étude 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.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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.

3.3 Modalités de financement des études

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 maitre 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.

3.5 Suite des études

A la suite de la présentation de l'étude par l'EFPNA à la commune, l'EFPNA proposera à la commune la mise en place de conventions de veille et/ou réalisation. Ces projets de conventions témoignant de volonté communale de poursuivre la dynamique engagée devront être validés par délibération de la commune et l'EFPNA.

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 Plafond de dépenses

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **HUIT MILLIONS D'EURO HORS TAXES (8 000 000€ 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.

5.2 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 :

- 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 :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- 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 entrainés 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 règlementation 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.

1 ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue au **31 décembre 2028.**

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 politique Commune : XX
- Référent technique Commune : XX
- Référent politique de la Communauté d'Agglomération du Libournais : XX
- Référente Technique de l'EPFNA : Amelie SIRET amelie.siret@epfna.fr/ Isabelle Buberci isabelle.buberci@epfna.fr
- 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 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 Libourne	La Communauté d'Agglomération du Libournais
Représentée par son maire	représentée par son Vice-Président
Philippe BUISSON	**Jacques LEGRAND**

,

L'Établissement public foncier

de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n°2024/XXX du XX/XX/2024.

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

Annexe n°2 : Périmètre de veille

B–GG/AS – point V.19

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-150**

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-21-081 pour une opération d'aménagement entre la commune de Saint-Médard-de-Guizières, 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 d'action foncière n°33-21-081 pour une opération d'aménagement entre la commune de Saint-Médard-de-Guizières, la Communauté d'Agglomération du Libournais 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 2024
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSS[illegible]EBLE

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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-21-081 pour une opération d'aménagement entre la commune de Saint-Médard-de-Guizières, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA

Objet : La Commune de Saint-Médard-de-Guizières a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPFNA, une opération d'aménagement pour la réalisation d'un lotissement sur le quartier de Bofferon. Ce projet prendra notamment en compte les circulations avec la RD et la gare.

Contexte : La Commune de Saint-Médard-de-Guizières est située au nord-est du département de la Gironde. Elle se situe au nord de la communauté d'agglomération du Libournais dont elle est membre depuis sa création en 2012. Elle est située à 20 km au nord-est de Libourne et à 5 km à l'est de Coutras, respectivement 1ère et 2ème polarité de la CALI. La commune est traversée au sud par l'autoroute A89 (axe Mussidan - Libourne), dont l'échangeur se trouve sur la commune limitrophe d'Abzac, et en son centre par la route départementale n° 1089 (axe Libourne - Saint-Seurin-sur-l 'Isle).

Projet : La commune souhaite la réalisation d'un projet exemplaire.

L'avenant a pour objet d'élargir le périmètre d'intervention en intégrant le parcelle de la gare et les bâtiments en première ligne rue et la prorogation de la durée.

Durée : 30/03/2026

Montant : 400000

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
810 208 € / 961 656 €	400 179 €	1 613 357 €

Périmètre : Périmètre de veille correspondant aux parcelles objets de la veille situées dans le centre-bourg de Saint-Médard-de-Guizières et sur le quartier Bofferon

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 00035 - Code APE 8413

AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE REALISATION N° 33-21-081
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS (33)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Médard-de-Guizières**, dont la mairie est située 9 esplanade 18 juin, 33230 Saint-Médard-de-Guizières, représentée par son maire, Madame Mireille CONTE JAUBERT, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du Xx/xx/xxxx
Ci-après dénommée « la Commune » ;

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale, dont l'adresse est - 42 rue Jules Ferry –33503 Libourne cedex – représentée par Monsieur **Philippe BUISSON,** son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire en date du 14 décembre 2017

Ci-après dénommée « **la CALI » ;**

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 en consultation écrite n°B-XX-XX au XX/XX/XXXX,
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Médard-de-Guizières, la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) et l'EPFNA ont signé le 13/10/2021 une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg.

Cet avenant a pour objet de :

- Mettre en conformité la convention initiale avec le nouveau PPI 2023-2027
- Proroger la durée de la convention jusqu'au 30 mars 2026, 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.
- Modifier le périmètre de la convention initiale.

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 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 ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- 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. »

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

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023-2027 voté 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 DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'ARTICLE 2. « Périmètre d'intervention »

Ce périmètre de veille correspond aux secteurs en vert sur la carte.

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
0E1521	4600m²	bâti	Bofferon Nord	AUc et U	Local commercial ou industriel	Occupé

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

					ou bien divers	
0E1522	562m²	bâti		U	Appartements	occupé
0E1716	762m²	bâti		U	Local commercial ou industriel ou biens divers	occupé
0E555	172m²	Jardins		U	jardin	
0E573	183m²	bâti	Rue de la République	U		occupé
0E572	85m²	bâti		U	Appartements et local commercial ou industriel ou biens divers	occupé
E0571	124m²	bâti		U	Maison	occupé
E0570	117m²	bâti		U	Maison	occupé
E0569	11m²	bâti		U	maison	occupé
E0568	155m²	Bâti		U	Maison et dépendances	occupé
0E1339	585m²	bâti		U	Maison	occupé
0E1340	434m²	bâti		U	Maison	occupé
0E561	820m²	bâti		U	Maison	occupé
0E662	1373m²	bâti		U	Maison et dépendances	occupé
0E663	39m²	Non bâti		U		
0E558	719m²	bâti		U	Maison et dépendances	occupé
0E1894	198m²	bâti		U		
0E1893	519m²	Bâti		U		
0E1719	243m²	bâti		U	Appartement et dépendances	occupé

0E1718	258m²	bâti		U	Appartements et dépendances	occupé
0E553	220m²	bâti		U	Maison	occupé
0E552	573m²	bâti		U	Maison et dépendances	occupé
0E1714	575m²	bâti		U	Maison	Occupé



ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 : SECURISATION DES BIENS

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

3.2 : 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 4 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue au **30 mars 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…).

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-Médard-de-Guizières représentée par son maire,	La Communauté d'Agglomération du Libournais représentée par son président,
Mireille CONTE JAUBERT	**Philippe BUISSON**

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n°2024/XXXen date du XX/XX/-2024.

Annexes :

- *Convention de réalisation n°33-21-081*
- *Règlement d'intervention*
- *Périmètre de veille*

B– GG/ATE– point V.20

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-151**

Convention Cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire multi-sites de la Communauté de communes Convergence Garonne

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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention Cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire multi-sites de la Communauté de communes Convergence Garonne, annexée à la présente délibération ;

- 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 ;

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention Cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire multi-sites de la Communauté de communes Convergence Garonne

Objet : Convention Cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire multi-sites de la Communauté de communes Convergence Garonne

Contexte : La Communauté de communes Convergence Garonne fait face à un développement urbain qui s'explique en grande partie par le desserrement de l'agglomération bordelaise. En effet le dynamisme de la métropole fait de Convergence Garonne un territoire d'accueil dont la hausse démographique est régulière depuis 50 ans.

Avec une population de 32.819 habitants en 2020, la Communauté de communes Convergence Garonne représente la deuxième intercommunalité la plus peuplée du territoire Sud Girondin. Sa population a augmenté de 31% en 50 ans, correspond à un rythme de croissance moyenne annuelle de +0,59% sur la période. Avec un rythme de croissance moyenne de + 0.4% par an sur la dernière période 2014-2020 , croissance essentiellement liée à son solde migratoire, le territoire maintient son attractivité tout en posant la question de l'organisation territoriale et des conditions d'accueil et de services offerts pour ces nouvelles populations, constituées en majorité de familles.

Les orientations du SCoT du Sud Gironde, approuvé le 18 février 2020, ont notamment fixé un objectif de croissance démographique estimée à + 19 500 habitants supplémentaires d'ici à 2035, à répartir de manière maitrisée et équilibrée à l'échelle de l'ensemble du Sud Gironde. Ainsi d'après le SCoT du Sud-Gironde, l'intercommunalité devra accueillir entre 2020 et 2035, 2 761 logements répartis sur les polarités hiérarchisées, ce qui reste un défi pour le territoire.

Projet : A ce titre, la Communauté de communes Convergence Garonne accompagnée des communes de Cadillac-sur-Garonne et Podensac s'est engagée dans le programme Petites Villes de Demain, selon les termes de la convention d'adhésion signée le 25 mai 2021 avec l'Etat. Les objectifs généraux inscrits étaient définis ainsi :

- Accompagner des projets structurants en cours sur le territoire intercommunal ;
- Doter la Communauté de communes Convergence Garonne et les communes volontaires d'une stratégie de revitalisation globale ;
- Traduire le programme opérationnel par la formalisation d'une convention d'Opération de Revitalisation Territoriale qui actera le démarrage de la phase opérationnelle pour 5 ans minimum.

Durée : 03/05/2029

Garantie de rachat : Communauté de Communes

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 : L'Opération de Revitalisation du Territoire est portée par la Communauté de communes Convergence Garonne et les communes membres engagées. Elle s'applique sur l'EPCI. La Communauté de communes Convergence Garonne a élaboré une stratégie de revitalisation

2024

CONVERGENCE GARONNE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Convention Cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire multi-sites de la Communauté de communes Convergence Garonne

ENTRE

Ci-après, désignées par « **les collectivités bénéficiaires de l'ORT » :**
- **La Communauté de Communes Convergence Garonne,** représentée par son Président, Jocelyn Doré,
- **La commune de Cadillac-sur-Garonne,** représentée par son Maire, Jocelyn Doré,
- **La commune de Podensac,** représentée par son Maire, Bernard Masteille,
- **La commune de Preignac,** représentée par son Maire, Thomas Fillâtre,
- **La commune de Rions,** représentée par son Maire, Vincent Joineau,

ET

Ci-après désigné par **« l'Etat » :**
- **La Préfecture de Gironde,** représentée par le Préfet Etienne Guyot,
- **La Sous-Préfecture de Langon,** représentée par le Sous-Préfet Vincent Ferrier,

Ci-après, désigné par **« le Conseil Départemental de la Gironde »,** représenté par son Président, Jean-Luc Gleize,

Ci-après, désignés par « les **partenaires porteurs d'actions » :**
- **L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,** représenté par son directeur général Sylvain Brillet,
- **Gironde Habitat,** représenté par sa Présidente, Martine Jardiné

EN PRESENCE DE

Tous les partenaires institutionnels et opérateurs du territoire ayant participé à la démarche Petites Villes de Demain menée par la Communauté de communes Convergence Garonne et les communes membres volontaires,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Au travers du programme Petites Villes de Demain, l'Etat a souhaité mettre à disposition des territoires ruraux un outil de relance visant à renforcer les moyens des communes de moins de 20.000 habitants qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité.

Dans cette perspective, le programme Petites Villes de Demain propose une boîte à outils au service des territoires et communes concernées, dans le cadre du plan de relance pour permettre d'accélérer la transformation et la transition écologique des petites villes, au bénéfice de leur propre développement mais également au bénéfice de l'ensemble de l'intercommunalité à laquelle elles appartiennent.

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

En vue de concrétiser un projet de territoire à établir aux échelles pertinentes et de manière coordonnée, l'adhésion à ce programme impose aux communes et intercommunalités la signature d'une convention-cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dans les 18 mois à compter de la signature de la convention d'adhésion. Cette convention d'ORT constitue le cadre technique et financier de réalisation du projet défini avec le programme Petites Villes de Demain.

Créée en 2018 par la loi ELAN, l'Opération de Revitalisation de Territoire est un dispositif mis à disposition des collectivités locales afin de lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres bourgs. Plus qu'un outil technique et juridique, l'ORT se présente comme un moyen d'accompagnement

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

et de financement partenarial avec les acteurs signataires de la convention. Il se décline sous forme d'actions en vue de redynamiser le territoire. Tandis que certaines actions sont obligatoires, comme le fait de porter des initiatives en faveur de l'amélioration de l'habitat, d'autres sont facultatives et permettent de développer un projet sur diverses thématiques (espaces publics, mobilité, transition énergétique, etc.). Les effets de la convention portent sur des thématiques telles que l'urbanisme, l'habitat[1] et le commerce et s'appliquent sur les secteurs définis, à compter de sa signature.

Article 1 - Objet de la convention cadre

Destiné aux petites centralités, le programme Petites Villes de Demain vise à accélérer la transformation des territoires ruraux pour répondre aux enjeux actuels et futurs, en proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction des besoins. Il favorise également le partage d'expériences et de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, en vue de renforcer les dynamiques territoriales ciblées par le Plan de relance.

Pour réussir ces grandes transitions, le programme Petites Villes de Demain est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les acteurs économiques locaux, les associations et les habitants.

La convention cadre présente alors les ambitions retenues pour le territoire et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés. Elle précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

A ce titre, la Communauté de communes Convergence Garonne accompagnée des communes de Cadillac-sur-Garonne et Podensac s'est engagée dans le programme Petites Villes de Demain, selon les termes de la convention d'adhésion signée le 25 mai 2021 avec l'Etat. Les objectifs généraux inscrits étaient définis ainsi :

- Accompagner des projets structurants en cours sur le territoire intercommunal ;
- Doter la Communauté de communes Convergence Garonne et les communes volontaires d'une stratégie de revitalisation globale ;
- Traduire le programme opérationnel par la formalisation d'une convention d'Opération de Revitalisation Territoriale qui actera le démarrage de la phase opérationnelle pour 5 ans minimum.

A travers cette convention d'adhésion, les élus de la Communauté de communes Convergence Garonne s'engagent plus particulièrement à :

- Conforter le rôle structurant de sa polarité centrale en renforçant les fonctions de centralité urbaine majeures ;
- Promouvoir une organisation qui s'appuie sur un développement équilibré des pôles principaux et des pôles relais ;
- Agir durablement pour l'aménagement et la revitalisation globale des villes pilotes : Cadillac-sur-Garonne et Podensac.

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

La présente convention, valant opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation, est conçue sur-mesure, par et pour les acteurs locaux. C'est une convention évolutive et pluriannuelle sur la période 2021-2026. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité.

[1] Les effets sont détaillés dans la partie 5.c. Dispositifs relatifs à l'ORT page n°17

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Au titre de ses compétences en matière de développement économique, d'urbanisme, de mobilité, de tourisme, d'énergie et d'habitat, la Communauté de Communes se doit d'assurer la cohérence des différents projets et actions menés dans ses différents domaines à l'échelle de son territoire.

A compter de la signature de la convention d'adhésion au programme « Petites Villes de Demain », le territoire de Convergence Garonne a élaboré sa stratégie de revitalisation à l'appui des dynamiques et des enjeux qu'ont pu être révélés par le diagnostic prospectif.

➢ Conforter le rôle de centralité de Convergence Garonne

La Communauté de communes Convergence Garonne fait face à un développement urbain qui s'explique en grande partie par le desserrement de l'agglomération bordelaise. En effet le dynamisme de la métropole fait de Convergence Garonne un territoire d'accueil dont la hausse démographique est régulière depuis 50 ans.

Avec une population de 32.819 habitants en 2020, la Communauté de communes Convergence Garonne représente la deuxième intercommunalité la plus peuplée du territoire Sud Girondin. Sa population a augmenté de 31% en 50 ans, correspond à un rythme de croissance moyenne annuelle de +0,59% sur la période. Avec un rythme de croissance moyenne de + 0.4% par an sur la dernière période 2014-2020[2], croissance essentiellement liée à son solde migratoire, le territoire maintient son attractivité tout en posant la question de l'organisation territoriale et des conditions d'accueil et de services offerts pour ces nouvelles populations, constituées en majorité de familles.

Les orientations du SCoT du Sud Gironde, approuvé le 18 février 2020, ont notamment fixé un objectif de croissance démographique estimée à + 19 500 habitants supplémentaires d'ici à 2035, à répartir de manière maitrisée et équilibrée à l'échelle de l'ensemble du Sud Gironde. Ainsi d'après le SCoT du Sud-Gironde, l'intercommunalité devra accueillir entre 2020 et 2035, 2 761 logements répartis sur les polarités hiérarchisées, ce qui reste un défi pour le territoire.

Dans les faits sur le territoire de Convergence Garonne, l'évolution démographique se fait de manière hétérogène et dépend de chaque commune. En guise d'exemple**,** Podensac représente la première commune du territoire avec 3 258 habitants recensés en 2020 (soit + 44 % en 50 ans pour une augmentation de 1 435 habitants depuis 1968).Consciente que cet accroissement démographique induit un renforcement des aménités urbaines correspondantes, les élus municipaux se saisissent du programme « Petites Villes de Demain » pour mener une réflexion sur la structuration du centre-bourg et des services associées (commerces, marché hebdomadaire, zone de loisirs, …) pour répondre aux besoins de la population locale et des néo-ruraux. Il s'agit pour Podensac, comme pour d'autres communes engagées dans la revitalisation urbaine, de conforter son rôle de centralité au sein de l'intercommunalité.

Cette forte attractivité résidentielle fait émerger des problématiques impactant le volet foncier : raréfaction des espaces, pressions immobilières[3] et mutations sociales[4]. Cette situation impose la nécessité de **maitriser, de manière efficiente, le développement urbain et de fait la consommation foncière mais aussi d'accompagner, de manière pérenne, la diversification de la sociologie locale dont certaines vulnérabilités demeurent**[5]. A ce titre, le cœur ancien de Cadillac-sur-Garonne est

[2] Source : INSEE, 2020

[3] En 2022, le prix du foncier sur Convergence Garonne est estimé à 2 2040 €/m² dans l'ancien (source : Notaires 2022 / observatoire des territoires).

[4] Modification du profil des habitants : composition des ménages, niveaux de revenus, types d'activités.

[5] On constate une vulnérabilité sociale importante sur le territoire de Convergence Garonne et plus particulièrement sur la commune de Cadillac-sur-Garonne. Selon le plan guide de revitalisation, Cadillac-sur-Garonne est une commune qui cumule de multiples fragilités sociales. A titre d'exemple, le taux de pauvreté est très élevé (22% en 2019) et place la commune comme l'une des les plus fragiles du Sud Gironde (avec La Réole).

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

principalement constitué de logements locatifs hébergeant des ménages modestes voire situés en dessous du seuil de pauvreté. Conscients de cette problématique majeure, les élus locaux ont exprimé leur volonté d'œuvrer en faveur de l'amélioration de l'habitat en centre-bourg.

Face à l'augmentation de la vacance en centres anciens, il s'avère que le parc de logements vacants représente alors un gisement foncier, offrant une opportunité politique pour faire levier sur le développement du territoire. **La remise sur le marché d'une partie de cet immobilier, tant par l'amélioration de l'existant que par la création d'une nouvelle offre, contribuerait donc au renouvellement urbain des centres-bourgs.**

Au-delà de la capacité à **garantir l'accueil résidentiel des nouvelles populations et l'amélioration des parcours résidentiels** des ménages, l'enjeu se trouve également dans l'organisation des flux de déplacements qui impactent le cadre de vie sur le territoire. Un phénomène de saturation se constate sur l'occupation du domaine public. Celui-ci est principalement lié :

- aux flux pendulaires des actifs qui se dirigent vers les pôles urbains extérieurs et notamment la métropole[6]
- à la ruralité du territoire qui induit l'utilisation de la voiture pour les déplacements quotidiens.

Ainsi, la saturation de certaines aires de stationnements et la congestion des axes routiers majeurs poussent les élus communautaires à **mener une réflexion sur le développement d'une offre de mobilité proposant des alternatives à la voiture**, notamment utilisée de manière individuelle.

De surcroît, l'arrivée du RER métropolitain prévoit un renforcement du cadencement des trains pour 2028-2030 entre Bordeaux et Langon. Le projet désigne alors la gare de Cérons comme un hub de mobilité à conforter. Dans cette perspective, le secteur urbain à proximité de la gare de Cérons est identifié comme stratégique pour le développement de l'intermodalité tout comme la restructuration urbaine qui participerait à l'affirmation de l'armature territoriale de l'intercommunalité.

A ce jour, Convergence Garonne se définit comme un territoire dont les composantes rurales participent au cadre de vie. Pour autant, les mutations en cours, induites en partie par la présence de deux pôles urbains majeurs à proximité, viennent perturber l'équilibre territorial et incitent les élus communautaires à **œuvrer en faveur de l'affirmation d'un positionnement territorial stratégique. C'est à travers la structuration d'une centralité urbaine ainsi que le renforcement de ses fonctions, que cette finalité pourrait être atteinte.**

Les effets du dynamisme démographique du territoire sont largement induits par le desserrement urbain de la métropole bordelaise qui s'est amorcé à partir les années 1970. Ce phénomène de péri-urbanisation, non spécifique à Convergence Garonne a cependant induit la dispersion des fonctions urbaines en dehors des cœurs urbains au profit des périphéries ainsi que la relégation des populations vulnérables au sein des centres anciens devenus moins désirables ; phénomène auquel n'a pas échappé le territoire intercommunal. A titre d'exemple, la bastide de Rions, autrefois centre économique majeur, témoigne de cette paupérisation urbaine et les élus locaux entendent agir en faveur de la requalification et du partage des espaces publics pour conforter l'attractivité de la bastide.

Dans une logique de complémentarité, l'espace public, outre sa qualité urbaine, doit pouvoir servir de socle à une forme d'attractivité territoriale. Il s'agit de mener une réflexion, sur les centres-bourgs inscrits en continuité des éléments naturels structurant le territoire. L'articulation et la mise en cohérence des espaces urbains et naturels apparaissent comme un enjeu stratégique dans une démarche de reconquête des centres anciens. De nombreuses communes situées en bord de Garonne ont affirmé leur volonté de mieux articuler leur centre-bourg historique avec le fleuve. En ce sens, les élus de Preignac affirment notamment que le centre-bourg, pour se structurer, doit renforcer ses liens avec la Garonne dans la perspective d'une valorisation des marqueurs identitaires.

Alors, l'enjeu principal est aujourd'hui de recentrer le développement sur les cœurs de villes en s'appuyant sur les facteurs d'attractivité. La proximité de la métropole bordelaise, le patrimoine

[6] 40% des actifs en emploi résidant sur le territoire, travaillent hors intercommunalité.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

identitaire, le dynamisme commercial local, la présence de pôles d'emplois d'envergure[7] sont autant d'éléments à conforter et à mettre en valeur dans le projet de revitalisation territoriale à établir. Ainsi c'est par la structuration, la densification mais aussi le renforcement des fonctions de centralité que la reconquête des centres-bourgs se fera sur le territoire de Convergence Garonne.

Après un diagnostic multithématique faisant apparaitre les grands enjeux du territoire, la stratégie, déclinée en projets opérationnels, met en avant des interventions à deux échelles : l'affirmation d'une centralité intercommunale et le renouvellement urbain des centres-bourgs portant une politique de revitalisation.

Face à la complexité de l'articulation des échelles communales et intercommunale, le défi politique se trouve dans la recherche de l'équilibre et de la cohésion pour atteindre, à terme, une certaine résilience territoriale sur Convergence Garonne.

Article 2 – Les ambitions du territoire

➢ Renforcer les fonctions de centralité urbaine

Convergence Garonne fait face à un apport de population important qui se répartit de manière différenciée sur le territoire : Les pôles urbains[8] tendent à accueillir une démographie croissante tandis que les communes rurales perdent en attractivité. Ce phénomène induit de nombreuses conséquences sur la structuration du territoire et en particulier sur le rôle des centres-bourgs, qui doivent renforcer leur attractivité, pour répondre aux besoins des habitants présents sur l'intercommunalité mais aussi des nouveaux ménages attendus.
La particularité de Convergence Garonne réside dans le fait que le territoire n'est pas structuré autour d'une ville-centre mais autour de plusieurs polarités urbaines, d'importance différente, qui jouent respectivement un rôle de centralité à l'échelle de leurs bassins de vie. Dans un contexte de double polarisation par rapport à la Métropole bordelaise d'une part et l'agglomération de Langon d'autre part, l'absence de centralité forte et marquée à l'échelle de Convergence Garonne demande au territoire de réfléchir aux conditions nécessaires au renforcement de son attractivité urbaine, en lien avec l'affirmation d'une identité propre.

La candidature de Convergence Garonne au programme Petites Villes de Demain témoigne de l'ambition de l'intercommunalité de « faire projet » autour du renforcement de son attractivité urbaine et du développement concomitant de ses fonctions de centralités. Cette volonté se traduit par l'engagement d'une étude dite d'objectivation de la centralité, qui doit permettre, à l'appui d'une vision prospective globale, d'établir une stratégie de long terme visant à développer les fonctions de centralité de niveau intercommunal au bénéfice de l'ensemble des communes de l'intercommunalité.

A plusieurs échelles et de manière transversale, Convergence Garonne entend consolider son armature territoriale, non seulement par le renforcement de la centralité urbaine et la reconfiguration des centres-bourgs, mais également par la mise en perspective de secteurs stratégiques.

Le secteur autour de la gare de Cérons est stratégique pour le développement territorial de Convergence Garonne. Avec l'arrivée du RER métropolitain, prévue en 2028, Cérons devient la « porte d'entrée » ferroviaire du territoire, induisant des enjeux urbains et de mobilité forts. Le renforcement des cadencements entre Bordeaux et Langon va inévitablement accroître l'attractivité de la gare de Cérons, en même temps que les risques d'engorgement et de saturation de l'espace public à ses abords, compte-tenu des besoins accrus en stationnement. **L'amélioration des conditions d'accès à la métropole régionale via la gare de Cérons ouvre dès lors un potentiel d'aménagement mais aussi de structuration du territoire, non seulement à l'échelle de la commune elle-même, mais plus largement à celle de l'intercommunalité. En conséquence, la Communauté de communes engagera une étude stratégique autour de la gare de Cérons, visant à la définition d'un projet d'urbain d'ensemble sur le long terme.**

[7] Deux pôles d'emplois majeurs sur le territoire intercommunal dont l'hôpital de Cadillac-sur-Garonne avec 2100 emplois comptabilisés en 2019, qui représentent 25% des emplois au sein de Convergence Garonne.
[8] Pôles urbains : Cadillac-sur-Garonne, Podensac, Cérons et Béguey

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

En parallèle du renforcement de l'armature urbaine, les élus municipaux engagés dans un programme de revitalisation souhaitent œuvrer en faveur de la structuration de leur centre-bourg.

En ce qui concerne la fonction résidentielle du territoire, il s'avère que la dévitalisation des centres-bourgs, outre le fait qu'elle est causée en partie par le report des populations sur les quartiers périphériques construits plus récemment, fait apparaitre une opportunité de remise sur le marché d'un certain nombre de logements vacants ou dégradés. La réhabilitation du patrimoine bâti dans les centres-bourgs devient alors une opportunité pour améliorer le parc existant. Il peut ainsi faire l'objet d'une nouvelle offre résidentielle renouvelée, en proposant notamment une diversité de logements qui soit propice aux mutations démographiques en cours[9].

L'OPAH-RU-ORI, dispositif dont le territoire de Convergence Garonne s'est saisi dès 2021, vise à encourager la rénovation de l'habitat privé en incitant les propriétaires à entreprendre des travaux d'amélioration de leurs logements propres ou mis en location. De manière complémentaire à ce programme, les opérations portées par les bailleurs sociaux viennent impulser un renouveau au sein des centres anciens. La lutte contre la vacance des logements et le développement d'un parc locatif à loyer maîtrisé dans les centralités du territoire s'imbriquent pour conforter l'attractivité du territoire et participer à l'activité commerciale de proximité des centres-bourgs.

A ce titre, l'opération portée par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et Gironde Habitat constitue un exemple de reconquête du bâti ancien. Actuellement vacant, l'immeuble situé rue Cazeaux Cazalet à Cadillac-sur-Garonne, fait l'objet d'un projet de réhabilitation mixte. A termes, le bâti accueillera une offre de logements ainsi qu'un commerce de proximité en rez-de-chaussée.

Par ailleurs, le PLUi actuellement en cours d'élaboration viendra soutenir les ambitions de l'intercommunalité en accompagnant l'opérationnalité des projets par la définition d'outils réglementaires adaptés, notamment dans les centres-bourgs concernés et les secteurs de projets stratégiques, objet de la présente convention.

Ainsi, le secteur de la gare à Cérons, le quartier des Eyres à Podensac ou le site des anciens abattoirs à Cadillac-sur-Garonne sont autant de secteurs qui nécessiteront une réflexion spécifique en termes de planification. De manière concomitante, le PLUi pourra :

- Traduire spatialement les grandes orientations des projets urbains et fixer les objectifs en matière de densité de logement, de mixité urbaine, stationnement, cheminements doux, traitement de l'espace public, au travers de la création d'OAP sectorielles ;
- Définir les conditions réglementaires pour la mise en œuvre ultérieure des projets, dont la possibilité de prévoir des emplacements réservés.

➢ Améliorer l'attractivité résidentielle

Convergence Garonne est un territoire marqué par le desserrement de la métropole bordelaise. Il se caractérise, comme beaucoup de territoires péri-urbains, par une perte d'attractivité de ses centres-bourgs anciens. Ainsi les quartiers résidentiels contemporains, souvent constitués sous forme de lotissements pavillonnaires, pourtant monofonctionnels, sont devenus plus attractifs que les centres anciens historiques, fragilisant de fait la diversité commerciale et la mixité des usages de ces derniers.

Pour contrebalancer ce phénomène, la Communauté de communes s'est engagée dès 2021 à la mise en place d'une politique renforcée en matière d'amélioration de l'habitat, visant à la redynamisation des centres anciens.

[9] Le territoire accueille des familles de catégories moyennes "actives" (dont une grande partie des arrivants est âgée de 25 à 39 ans ou de – de 15 ans) travaillant sur la métropole et qui sont attirées par le prix du foncier, plus bas que sur la métropole bordelaise. Il reçoit également des personnes en situation de transition, confrontées à des vulnérabilités sociales (usagers de l'hôpital de Cadillac-sur-Garonne, familles monoparentales, jeunes précaires…).

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Dès lors, l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU-ORI a permis de recenser, à la parcelle, l'état du parc de logements à l'échelle intercommunale. De manière plus précise, le diagnostic habitat a mis en exergue le stock de logements à réhabiliter, à rénover ou à améliorer sur le territoire. Sur 16 140 logements comptabilisés à l'échelle de l'EPCI :

- 2 580 logements sont potentiellement des passoires thermiques,
- 2 346 logements sont occupés par des propriétaires âgés de plus de 70 ans,
- 1 450 logements étaient, au 1er janvier 2020, déclarés vacants (soit 9% du parc).

Ces quelques éléments de diagnostic démontrent l'importance pour l'EPCI d'agir en faveur de la réhabilitation et la restructuration des logements, en particulier dans les centres anciens. Plusieurs objectifs quantitatifs et qualitatifs ont été définis pour mener une politique volontariste sur le volet habitat sur l'ensemble des 27 communes de Convergence Garonne.

En conséquence, un nombre de logements à traiter sur 5 ans a été fixé au sein de l'intercommunalité à travers de l'atteinte des objectifs qualitatifs suivants :

- Lutter contre la précarité énergétique par l'amélioration du confort et de la performance thermique des logements ;
- Maintenir à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite par l'adaptation de leurs logements ;
- Lutter contre l'habitat indigne et le mal-logement, afin de concourir à la requalification des logements fortement dégradés, occupés notamment par des ménages à faibles ressources et en situation de précarité ;
- Développer d'une offre locative abordable et de qualité ;
- Lutter contre la vacance des logements et le développement d'un parc locatif à loyer maîtrisé dans les centralités, afin de conforter l'activité économique et commerciale de proximité et redonner une attractivité aux bourgs.

Par ailleurs, le fort taux de vacance observé dans le parc de logements privés, notamment dans les centres-bourgs, engendre une dégradation du tissu urbain existant et une accentuation de la perte d'attractivité des petites centralités rurales. Ces problématiques, révélatrices des dysfonctionnements urbains dans certains cœurs de villes, justifient la mise en place d'un volet Renouvellement Urbain sur les communes de Cadillac-sur-Garonne, Rions et Preignac. Ainsi une stratégie portant sur l'amélioration de l'habitat dans le parc privé, dans la perspective d'interventions prioritaires en faveur de la réhabilitation des îlots dégradés et de lutte contre les logements indignes et/ou vacants a été définie.

Le 21 décembre 2023, l'OPAH-RU-ORI est entrée en phase opérationnelle et sera active sur les 5 prochaines années.

D'autres outils, en particulier, règlementaires viennent compléter le dispositif OPAH-RU-ORI comme par exemple le permis de louer et le permis de diviser. Ce panel d'outils vise à asseoir la politique locale menée pour l'attractivité de l'habitat sur le territoire.

Dans un contexte où le territoire de Convergence Garonne accueille de plus en plus de familles, la politique locale dédiée à l'amélioration de l'habitat a pour objectif de loger au mieux la population actuelle et à venir. C'est par la reconquête de l'habitat ancien et la diversification de l'offre que les territoires engagés dans la convention ORT comptent agir pour le renforcement de l'attractivité du territoire en tant que lieu de résidence.

➢ Accompagner le développement commercial

Dans le cadre de sa stratégie de revitalisation urbaine, la Communauté de communes place parmi l'une des priorités du territoire celle de la redynamisation commerciale des centres-bourgs.

L'analyse des interdépendances, qui s'exercent au niveau des bassins de vie et des zones de chalandises, a permis de définir une stratégie de redynamisation commerciale qui prend en compte les forces et les faiblesses du territoire. Les élus de Convergence Garonne constatent que le territoire intercommunal possède plusieurs centres-bourgs dynamiques, qui souffrent cependant, d'une perte d'attractivité commerciale. En effet, les zones commerciales périphériques et les commerces de type « Grandes et

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Moyennes Surfaces » attirent les consommateurs par leur facilité d'accès et leur offre diversifiée. C'est donc, au détriment des centres-bourgs, que le glissement des commerces vers les entrées de ville se fait.

La délocalisation des activités se corrèle également avec la mutation de l'offre : le développement des grandes enseignes tend à écraser l'artisanat et le commerce local. Ainsi ces deux processus, témoins d'une transformation profonde de l'économie, engendrent un essoufflement des fonctions économiques des centres-bourgs et plus largement un délitement du rôle que possèdent les centralités du territoire. Il est alors possible de percevoir le déficit d'attractivité, dans les centres-bourgs, victimes de vacance commerciale et parfois d'un manque d'animation urbaine.

Aujourd'hui, les centres-bourgs peinent à offrir des parcours marchands complets et identifiés. L'enjeu majeur se trouve alors dans le renforcement et la valorisation du développement commercial des centres-villes autrefois dynamiques. Convergence Garonne, accompagnées des communes engagées dans la revitalisation du territoire, décide de mener des actions dans une logique complémentaire et partenariale.

La convention, marquant le démarrage de l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) pour une durée de 5 ans, acte les engagements des collectivités territoriales notamment en délimitant les périmètres ORT. Ces périmètres, dessinant les cœurs urbains commerciaux, ont pour effets de :

- Limiter les projets de GMS qui auraient l'intention de s'implanter en périphérie, et de fait, freiner l'attractivité des zones commerciales ;
- Concentrer les efforts dans les centres-bourgs pour accroître le dynamisme commercial et urbain.

Au-delà du dispositif ORT défini par l'Etat, l'intercommunalité est engagée dans une politique en faveur de la revitalisation commerciale des centres-bourgs et s'est dotée à cet égard de l'ingénierie nécessaire par le recrutement d'une chargée de mission développement économique. L'EPCI soutient déjà les porteurs de projet afin de garantir leur installation sur le territoire. Des dispositifs (formations, études de marché, études de potentialité) sont mis en œuvre et contribuent au projet global de revitalisation commerciale de Convergence Garonne. Plusieurs communes membres bénéficient de ces dispositifs renforcés.

De manière à renforcer son action, Convergence Garonne mettra à disposition des communes membres une boîte à outils destinée à impulser la revitalisation commerciale du territoire. Celle-ci revêt plusieurs volets : règlementaire, financier, travaux, communication, visant à inciter une structuration commerciale pérenne dans les centres-bourgs. Les outils permettront de mobiliser les partenaires et d'œuvrer en faveur de la complémentarité des polarités commerciales existantes.

La stratégie politique élaborée a pour ambition de faire de Convergence Garonne un territoire engagé sur le commerce de proximité, à travers plusieurs objectifs :

- **Préserver l'offre commerciale des centres-bourgs ;**
- **Accompagner les porteurs de projet qui souhaiteraient s'implanter sur le territoire ;**
- **Réinvestir les locaux vacants stratégiques ;**
- **Assurer une veille foncière sur l'état du commerce ;**

Dans un premier temps, c'est la composante règlementaire qui permet la mise en application de la stratégie définie. Les outils propres au PLUi seront être mobilisés pour :

- Intégrer des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale afin d'interdire certains changements de destination et contraindre le maintien d'une activité spécifique en rez-de-chaussée ;
- Privilégier des sous-destinations ciblées sur les centralités urbaines et contribuer, par le maintien de ces activités, à l'animation urbaine.

D'autre dispositifs, comme la taxe sur les friches commerciales ou encore le droit de préemption urbain pourront également être utilisés pour venir en complément de la stratégie de planification.

Dans un second temps, la redynamisation passe par le renforcement des pratiques d'achat. Pour ce faire, plusieurs leviers participeront à développer la commercialité des bourgs :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- **Redéfinir et affirmer les parcours marchands ;**
- **Accroître la qualité de l'environnement urbain ;**
- **Animer les centralités urbaines.**

Chaque bourg va renforcer ses fonctions et ses particularités pour encourager les pratiques d'achat. L'objectif étant d'encourager la consommation locale et par extension de fidéliser les consommateurs.

En complément, l'évènement « Mon centre-bourg a un incroyable commerce », porté par la Communauté de communes, qui s'est déroulé en mars 2023, a confirmé la nécessité de mettre en avant les porteurs de projet qui souhaitent s'implanter sur le territoire. Convergence Garonne, dans la perspective de bâtir un projet commun, vient en soutien des initiatives privées dans l'accompagnement des porteurs de projet et des communes via un concept de « boutique à l'essai ».

Plus que des outils à mettre en œuvre, le territoire mène une politique de revitalisation commerciale qui valorise les initiatives menées. La finalité est ainsi de faire valoir les actions mises en place par les communes et l'intercommunalité. De manière concrète, les collectivités territoriales engagées se sont saisies de dispositifs visant une redynamisation commerciale par l'esthétisme. L'élaboration d'une charte portant sur les enseignes ou l'habillage des vitrines vacances, participera à l'amélioration à la qualité urbaine.

A terme, les collectivités signataires de la convention ORT souhaitent concevoir un label « revitalisation territoriale » qui permettrait de faire valoir les opérations réalisées dans le cadre du projet global de redynamisation.

Les centres-bourgs ne seront pas les seuls secteurs ciblés par la revitalisation commerciale. Des sites stratégiques sont, d'ores et déjà, identifiés pour faire l'objet d'opérations spécifiques :

- Le quartier du port de Cadillac-sur-Garonne, dans la perspective de la réhabilitation de l'ancienne piscine et de la réhabilitation future des quais, possède un rôle prépondérant dans le développement touristique du territoire intercommunal. En complément des travaux de restructuration urbaine et remise en état d'une friche, Convergence Garonne prévoit d'accompagner le remaniement du secteur par l'implantation d'une offre commerciale en accord avec l'encorbellement du pont Eiffel et le renforcement du tourisme fluvial.
- La commune de Podensac porte, à ce jour, un projet de redynamisation de son marché hebdomadaire qui s'inscrit réellement dans le renforcement du rôle de centralité de son centre-bourg. Elle mènera prochainement une réflexion approfondie pour identifier les leviers qui permettront le florissement de la halle et du marché associé.
- Le secteur autour de la gare de Cérons subit de fortes mutations en lien avec l'arrivée du RER métropolitain et le développement commercial du centre-bourg situé à proximité immédiate. Dans le cadre des réflexions qui porteront sur la création d'un pôle multimodal, la question du développement d'une offre commerciale et de l'accueil d'entreprises pourra être traitée.

A travers une approche multifactorielle, la Communauté de commune Convergence Garonne mène une stratégie globale qui prend en compte les différents déterminants des centres-bourgs (aménagements urbains, diversité des services aux usagers, …) pour aborder la problématique commerciale et plus particulièrement le processus de vacance. **L'objectif est ainsi d'asseoir le rôle commercial des centres-bourgs et d'affirmer leur complémentarité dans une logique de structuration territoriale.** L'intercommunalité vient donc en soutien des villes pilotes de l'ORT qui porte chacune leur propre projet de revitalisation commerciale.

➢ Faciliter les déplacements

La consolidation de l'armature urbaine du territoire et l'amélioration de l'offre résidentielle ne peuvent être pensées sans prendre en compte la mobilité. De fait, les collectivités territoriales engagées dans une politique de revitalisation, ont défini à leur échelle, une stratégie relative à l'amélioration des déplacements.

La mobilité est une compétence stratégique pour Convergence Garonne, qui demande une réflexion sur la structuration du territoire, à plusieurs échelles. En effet, **il s'agit de connecter les sites majeurs entre**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

eux afin de garantir un maillage performent. Les connexions à établir se décomposent de la manière suivante :

- Entre les polarités identifiées à l'échelle du Sud Gironde ;
- Entre les polarités stratégiques sur le territoire de Convergence Garonne ;
- Entre les pôles communaux limitrophes ;
- Entre les polarités situées en centres-bourgs.

C'est, en se basant sur ces relations spécifiques, que le territoire de Convergence Garonne affiche un programme d'actions partagé, complémentaire et partenarial.

A l'échelle du Sud Gironde, le plan de mobilité simplifié (PDMS) permet aux communautés de communes concernées de définir une stratégie de mobilité partagée et adaptée aux spécificités de leurs territoires.

Par ailleurs, le déploiement du RER métropolitain offre la possibilité aux habitants du territoire de Convergence Garonne de moins utiliser la voiture, notamment dans le cadre de leurs déplacements domicile / travail, au bénéfice d'un plus grand report modal vers les transports en commun, dont l'offre ferroviaire constitue l'ossature. **En ce sens, les conditions de rabattement vers les gares, et notamment vers celle de Cérons, de même que la question de l'offre et des solutions de mobilités alternatives à l'usage de la voiture pour les déplacements de proximité sont des enjeux importants pour l'ensemble du territoire.**

Début 2023, le tracé Landiras / Gare de Cérons / Cadillac-sur-Garonne est apparu comme prioritaire pour créer une offre de service qui puisse articuler l'équipement de la gare avec les deux pôles d'emploi majeurs sur le territoire, à savoir : les caves de Landiras et l'hôpital de Cadillac-sur-Garonne. A l'appui cet axe transversal permettant de relier les deux rives de la Garonne, et en vue de mener une politique mobilité globale, Convergence Garonne entreprend de **se doter d'infrastructures structurantes.**

Outre l'organisation territoriale qui s'opère à travers le plan de mobilité simplifié du Sud Gironde et le pôle-gare de Cérons, plusieurs communes limitrophes, soucieuses de renforcer leurs liens ont émis le souhait de **travailler sur l'articulation de leurs centres-bourgs**. Cadillac-sur-Garonne a notamment inscrit dans son programme d'actions communal son intention de faire de la rue de l'Oeuille une porte d'entrée de sa bastide pour les usagers venant de Béguey. En effet, la proximité entre les centres-bourgs de Cadillac-sur-Garonne et Béguey suggère, sans aucun doute, des aménagements visant à consolider leur trame urbaine. Cette démarche s'inscrit également dans la perspective de renforcer les liens entre les communes constitutives de la centralité urbaine de Convergence Garonne.

En complément, la définition d'un réseau de pistes cyclables (SR3V) et de chemins de randonnée (PDIPR), favorisera les déplacements doux pour répondre à des enjeux forts d'accessibilité, d'attractivité et de développement économique. C'est alors, que l'intercommunalité, accompagnée des communes de Cadillac-sur-Garonne et Cérons, projette la création d'une voie douce longeant la D11, reliant la gare de Cérons au centre-bourg de Cadillac-sur-Garonne. Le lien à créer entre Cérons et Cadillac-sur-Garonne est incontournable pour assurer l'accessibilité et le rayonnement du territoire intercommunal dans une logique de proximité et de développement touristique. Le développement des voies douces acte l'engagement de la collectivité à promouvoir des modes de déplacement durables et faciliter le report des automobilistes vers d'autres alternatives. Cette politique vient également s'appuyer sur le plan vélo-collège porté par le Département de la Gironde qui vient mailler le territoire à partir des établissements publics de Cadillac-sur-Garonne et Podensac.

A l'échelle des centres-bourgs, plusieurs villes pilotes mènent déjà **des actions en faveur de la fluidification des flux de véhicules.** A titre d'exemple, la commune de Podensac entend engager dès 2024 l'élaboration d'un plan de circulation et de stationnement afin de faciliter les déplacements dans le cœur de ville.

➢ Améliorer le cadre de vie

Au-delà du fait de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture, plusieurs communes s'investissent dans des procédures de Convention d'Aménagement de Bourg (CAB) afin de revaloriser les espaces publics centraux et de rationnaliser la place de l'automobile dans les centres-bourgs. Cadillac-sur-

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Garonne, Preignac et Rions œuvrent actuellement dans la perspective **d'accroître la qualité des espaces publics majeurs notamment par la réorganisation et la végétalisation.**

Dans une démarche d'adaptation au changement climatique, à l'échelle du bâti, il apparait essentiel de questionner le devenir des équipements publics existants. Au-delà de la mise en réseau des services publics, de la structuration de l'offre, les élus du territoire saisissent l'opportunité de l'ORT pour **agir en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments publics.** Les communes de Rions et Preignac mènent, à ce jour, des projets visant la performance énergétique des écoles. Ainsi les projets dédiés au renforcement de l'offre de services et d'équipements intègrent, d'ores et déjà, les enjeux de la transition énergétique. Les communes affirment alors leur engagement respectif en faveur de la sobriété énergétique. Quant à la Communauté de communes Convergence Garonne, elle œuvre activement pour la réhabilitation et l'adaptation du gymnase communautaire, aujourd'hui obsolète, qui accueille un grand nombre d'élèves et d'associations locales.

En dernier lieu, la Communauté de communes Convergence Garonne, dont le choix du nom en lui-même traduit la volonté de donner au fleuve un rôle prépondérant en termes de valorisation du territoire, replace la Garonne au cœur de son organisation territoriale.

À l'instar de Bordeaux, qui a engagé depuis plusieurs années une politique de reconquête du fleuve, dont on constate aujourd'hui les impacts positifs en termes de dynamique de développement de la ville et de changement de son image, Convergence Garonne fait le choix de s'engager elle aussi, et à son échelle, dans une stratégie de reconquête et de valorisation des bords de Garonne, contribuant à la mise en valeur touristique, ludique et récréative de l'ensemble de son territoire. En effet, sur les 27 communes membres de l'intercommunalité, 14 sont situées en bord de Garonne dont 7 en rive gauche et 7 en rive droite avec 3 ponts permettant de relier les deux rives entre elles.

Plusieurs communes travaillent, d'ores et déjà, sur des projets de reconquête de leurs berges :

- Cadillac-sur-Garonne a pris le parti d'ouvrir la ville sur le fleuve, pour faire du quartier du port, « les jardins » de la bastide.
- Podensac s'engage sur le réinvestissement des berges, notamment par la définition d'un projet sportif et récréatif de pleine nature.
- Preignac souhaite « retourner » le bourg vers le fleuve en rétablissant progressivement des relations visuelles et fonctionnelles comme par exemple des liaisons douces.

Conscients de l'effet levier que pourrait procurer une politique de valorisation globale du fleuve, les élus communautaires entendent soutenir les initiatives locales et ainsi mener un projet fédérateur autour de la Garonne. Il s'agit donc d'élaborer un projet qui fasse écho à l'ancrage territorial que peuvent ressentir les habitants et les usagers dans leur appropriation de l'espace. En effet, l'évolution du territoire a pu donner une impression d'éparpillement des appartenances territoriales et **l'objectif de ce projet est d'aller vers la construction d'une territorialité collective autour du fleuve.**

Dans la perspective d'articuler les projets locaux entre eux et de mener une réflexion transversale, le projet d'envergure communautaire a pour socle le paysage de la vallée de la Garonne pour développer un plan d'ensemble à long terme. **L'objectif est d'acter les grands axes d'une politique paysagère à mener à l'échelle de Convergence Garonne afin de concilier la préservation des bords de Garonne, constitués d'une mosaïque de milieux naturels et agricoles révélant une richesse écologique spécifique avec une stratégie de valorisation et d'appropriation du fleuve, à vocation récréative et touristique.**

Article 3 – Les orientations stratégiques

La présente convention cadre fixe les orientations stratégiques réparties en six axes et déclinées seize objectifs :

Axe transversal - la gouvernance « Petites Villes de Demain »

- Animer la démarche « Petites Villes de Demain »
- Impliquer les habitants

Axe 1 - Renforcer les fonctions de centralité urbaine

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- Consolider la centralité urbaine de Convergence Garonne
- Reconquérir les espaces urbains stratégiques dans les centres-bourgs
- Anticiper le développement urbain des centres-bourgs

Axe 2 - Améliorer l'attractivité résidentielle
- Informer et accompagner les porteurs de projet
- Encourager la rénovation de l'habitat

Axe 3 - Accompagner le développement commercial
- Coordonner les initiatives
- Soutenir le commerce de proximité
- Reconquérir le foncier commercial vacant

Axe 4 - Faciliter les déplacements
- Connecter les polarités stratégiques à l'échelle du Sud Gironde
- Encourager les mobilités douces sur le territoire intercommunal
- Organiser les flux de véhicules dans les centres-bourgs

Axe 5 – Améliorer le cadre de vie
- Améliorer la qualité urbaine des centres-bourgs
- Consolider l'offre de services
- Reconquérir les berges de Garonne

Le plan guide stratégique complet figure à l'annexe 1.

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

Article 4 – Le programme d'actions

Le programme d'actions est la traduction opérationnelle du projet de territoire. Il se décline en actions portées par les collectivités territoriales engagées et des acteurs locaux. Ce document évolutif consiste en la compilation des fiches actions validées, et éventuellement de la liste des projets en maturation ; il est transmis à chaque évolution à l'ANCT à des fins de suivi.

Les évolutions du plan d'action sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de projet, sans nécessité d'avenant de la présente convention. Il figure en annexe 2 de la présente convention.

4.a. Les actions

Les actions du programme Petites Villes de Demain sont décrites à travers des fiches actions selon le modèle délivré par l'ANCT.

L'inscription formelle des actions dans l'Opération de Revitalisation Territoriale est validée par les instances de gouvernance en s'appuyant sur l'expertise des services déconcentrés de l'Etat, des opérateurs et des services des collectivités territoriales concernées.

Les actions matures et validées en comité de projet Petites Villes de Demain, sont adressées à chacun des financeurs appelés à se prononcer dans leurs propres instances décisionnelles.

Le préfet peut saisir autant que de besoin la direction du programme Petites Villes de Demain de l'ANCT pour toute opération nécessitant un éclairage particulier.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

4.b. Les projets en cours de maturation

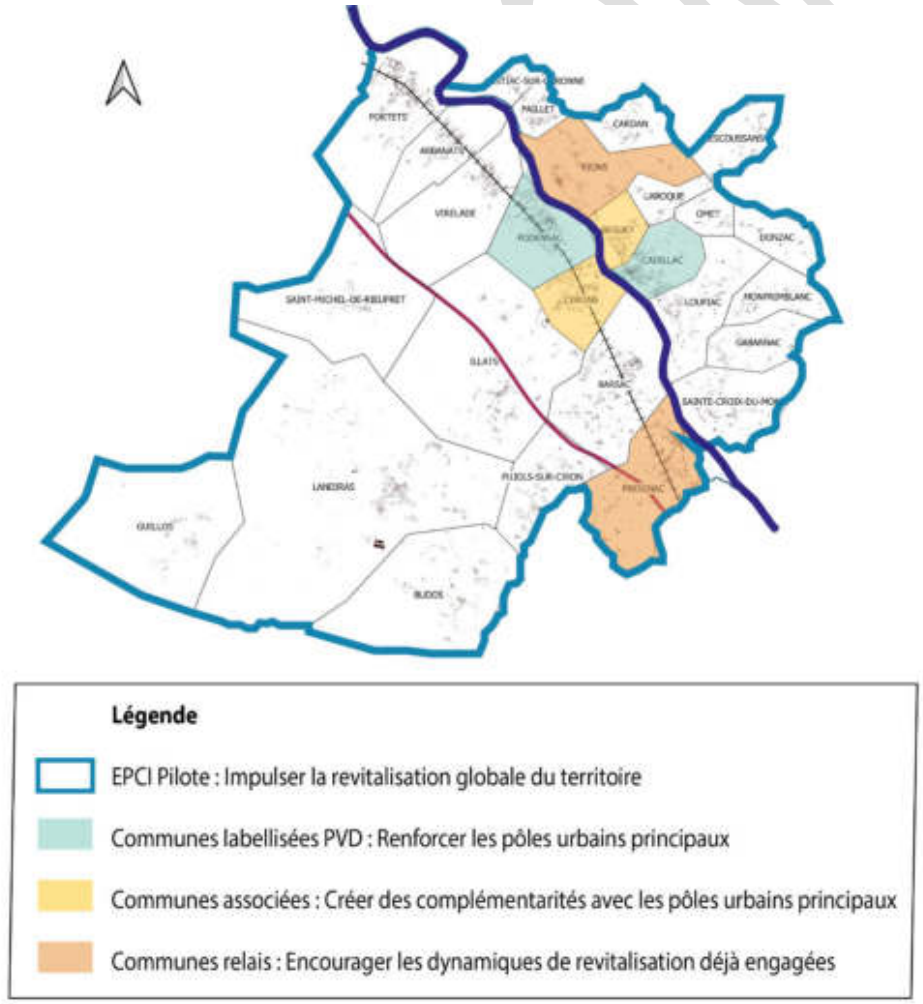
Des projets, de niveaux de maturité différents peuvent être listés en annexe du programme d'actions. Les projets feront l'objet d'un travail spécifique de maturation afin d'être proposés au plan d'action, lors de comités de pilotage ultérieurs à la signature, en fonction de leur compatibilité avec les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

Article 5 – Secteurs d'intervention et dispositifs relatifs à l'ORT

5.a. Périmètre de l'ORT

L'Opération de Revitalisation du Territoire est portée par la Communauté de communes Convergence Garonne et les communes membres engagées. Elle s'applique sur l'EPCI.

Territoires inscrits dans l'Opération de Revitalisation



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Les collectivités territoriales inscrites l'opération de revitalisation

L'établissement pilote	Convergence Garonne	A l'origine de la candidature au programme Petites Villes de Demain, l'EPCI a pour ambition de piloter la démarche globale sur le territoire communautaire. A l'appui de ses compétences en matière de développement économique, aménagement de l'espace, et protection de l'environnement, elle soutient les communes engagées, par des actions clés qui participent notamment à l'amélioration de l'habitat, au soutien du développement commercial ou encore au renforcement des services publics.
Les petites villes de demain	Cadillac-sur-Garonne	Cadillac-sur-Garonne est la première commune du territoire communautaire à avoir mis en œuvre des actions en faveur de la redynamisation de la bastide. De fait, la revitalisation territoriale constitue l'une des politiques prioritaires pour les élus municipaux. Ainsi les opérations visant l'amélioration du cadre de vie se poursuivent, se multiplient et participent au renouvellement de l'image de la ville.
	Podensac	Labélisée « Petite Ville de Demain » en 2021, la commune a pour ambition de mener des actions visant à renforcer son attractivité déjà forte. Podensac a profité, depuis ces dernières années d'une hausse démographique importante qui a permis d'asseoir son rôle commercial. Aujourd'hui, les élus souhaitent agir pour améliorer la qualité urbaine du centre-bourg et travailler son lien avec la Garonne.
Les communes associées	Cérons	La commune de Cérons est stratégique pour la revitalisation du territoire communautaire. D'une part, la gare de Cérons, actuellement fléchée dans le développement ferroviaire du RER métropolitain constitue une « porte d'entrée » pour Convergence Garone et possède un rôle majeur dans le développement de l'intermodalité sur le territoire. D'autre part, Cérons est également associée voire inclue dans une stratégie de renforcement de la centralité urbaine à vocation communautaire.
	Béguey	La commune de Béguey possède un rôle de polarité structurante à l'échelle intercommunale. Elle est ainsi associée à la démarche globale du fait de son poid économique et de son positionnement central au sein de l'intercommunalité.
Les communes relais	Preignac	Preignac est une commune engagée depuis longtemps dans la revitalisation de son centre-bourg. Actuellement, les élus municipaux mettent en œuvre un programme d'actions visant le développement du centre-bourg inscrit sur un axe transversal à la Garonne dans le but de relier le fleuve, le bourg-rue et la plaine au Sud de la commune. En parallèle, Preignac souhaite faire valoir son identité par la mise en réseaux d'espaces publics structurants pour le centre-bourg.
	Rions	Depuis 2020, Rions mène une politique globale en faveur de la revitalisation de son centre-bourg. Les élus co-construisent le projet en étroite relation avec les habitants dans le but d'urbaniser un secteur central pour la commune et requalifier les espaces publics ciblés. Cette démarche de projet, plutôt avangardiste, garantira à terme une meilleure appropriation des futures mutations urbaines.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

5.b. Périmètres d'intervention prioritaire

La Communauté de communes Convergence Garonne a élaboré une stratégie de revitalisation à la fois multiscalaire et multisites. Quatre périmètres d'intervention prioritaire sont inscrits dans la présente convention et correspondent aux centres-bourgs des communes portant un projet de revitalisation global, à savoir :

- Les Communes pilotes labélisées : Cadillac-sur-Garonne et Podensac ;
- Les Communes relais engagées : Preignac et Rions.

Commune de Cadillac-sur-Garonne
Périmètre d'intervention Prioritaire de l'ORT



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Commune de Podensac
Périmètre d'intervention Prioritaire de l'ORT



Commune de Preignac
Périmètre d'intervention Prioritaire de l'ORT



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Commune de Rions
Périmètre d'intervention Prioritaire de l'ORT



5.c. Dispositifs relatifs à l'ORT

En complément des politiques en cours, la convention prévoit :

- L'activation automatique du dispositif De Normandie dans l'ancien pour les propriétaires bailleurs dans les limites des communes ayant établies un périmètre ORT. L'application du dispositif « Denormandie dans l'ancien », permettant des aides fiscales aux particuliers ou investisseurs rénovant des logements pour les mettre en location (article 226 de la loi finance 2019)
-
- L'activation du Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) et de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) en particulier pour les parcelles ciblées dans la convention de veille foncière portée par l'EPFNA afin de faciliter les projets de réhabilitation. La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR), qui permet à certains opérateurs d'être éligibles aux aides de l'Anah lorsqu'ils mènent un projet de VIR (Articles L262 et articles R262 du code de la construction et de l'habitation). Quant au Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière, il permet à certains opérateurs d'être éligibles à des aides de l'Anah pour des opérations de rénovation suivie d'une période de location à loyer maitrisé puis vente à un destinataire final (article R321-12 du code de la construction et de l'habitation).
- L'activation du droit de préemption urbain renforcé dans le secteur d'intervention prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme,
- La mise en place de permis d'aménager multisites portant sur plusieurs unités foncières non contiguës, permettant notamment d'équilibrer financièrement les opérations (Article L423-1du code de l'urbanisme),
- La mise en place du permis d'innover relatif à l'article 5 de la loi Elan qui pendant 7 ans à compter du 28/11/2018, permet de déroger aux règles opposables pour la construction (CCH, CU, CE...) et démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par ces règles.
- L'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial prévu à l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- L'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale dans le secteur d'intervention incluant les centres-bourgs pour les locaux commerciaux de moins de 5000m² (2500m² en cas de vente de produits alimentaires).
- La diminution du délai de considération d'un bien sans maître de trente ans à dix ans dans le cas d'une succession ouverte (article L.1122-1 du code général de la propriété des personnes publiques)

Par dérogation aux dispositions du chapitre du titre IV du livre Ier du code de commerce, la convention prévoit également que dans les secteurs d'intervention prioritaire de l'ORT :

- Les baux relatifs à un local commercial conclus postérieurement à la signature de la convention ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux ainsi que des locaux destinés à l'habitation, à l'exception des locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales et du local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée ;
- Sont interdits, postérieurement à la signature de la convention, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale (article L303-2 du code de la construction et de l'Habitation).

Autres effets dont les collectivités signataires pourront se saisir si nécessaire :

- La possibilité de modifier des documents de planification, tel le PLUi, si cela est nécessaire à la réalisation des objectifs de la convention
- La Procédure intégrée pour les Opérations de Revitalisation de territoire, permettant en une procédure la mise en compatibilité des documents de planification pour permettre la réalisation de l'ORT (article L300-6-1 du code de l'urbanisme)
- Le Projet partenarial d'aménagement (PPA), actant des engagements réciproques, notamment financiers, de plusieurs parties prenantes autour d'un projet complexe (article L312-1 et -2 du code de l'urbanisme)
- L'abattement sur les plus-values immobilières (article 150VE du code général des impôts)
- La possibilité de mise en demeure afin de procéder à la réhabilitation de locaux, terrains ou équipements au sein de zones d'activités économiques (article L300-8 du code de l'urbanisme)
- L'obligation d'informations sur la fermeture ou le déplacement d'un service public (article L2255-1 du code général des collectivités)
- Les procédures d'abandon manifeste peuvent être initiées sur une partie d'immeuble dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie (articles L2243 du code général des collectivités territoriales)
- L'exonération de taxes pour les PME, qui permet à la commune ou l'EPCI, par délibération, d'exonérer partiellement ou totalement les micros, petites et moyennes entreprises de cotisations et taxes (article 1464F du code général de l'Impôts)

Article 6 – Modalités d'accompagnement en ingénierie

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie les partenaires financiers (l'ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l'Ademe…), les services déconcentrés de l'Etat, les collectivités territoriales, les agences techniques départementales, les CAUE, les CPIE, les agences d'urbanisme… pour les différentes phases du programme (élaboration du projet de territoire, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation du contrat) qu'il conviendra de préciser et de rappeler dans le bilan du contrat.

L'activation de ces accompagnements s'effectuent selon les modalités de saisine et de contractualisation propres à chaque organisme.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Article 7 - Engagements des partenaires

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

7.a. Dispositions générales concernant les financements

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

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

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

7.b. Le territoire signataire

En signant cette convention, la Communauté de communes Convergence Garonne s'engage à renforcer les fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants du territoire et sa volonté de d'agir dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

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

Les communes de Cadillac-sur-Garonne, Podensac, Preignac et Rions ainsi que la Communauté de communes Convergence Garonne, s'engagent à :

- Mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme sur leur territoire ;
- Réaliser les actions inscrites au programme d'actions de la convention, dont elles ont la maîtrise d'ouvrage ;
- Ne pas mener de projet qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.

7.c L'État, les établissements et opérateurs publics

L'Etat s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets.

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

L'État soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement via le FNADT de postes de chefs de projet, en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

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

En particulier :

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

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

Les contributions spécifiques des établissements publics et opérateurs sont portées en annexe 3.

7.d. Engagements du Département

Le Département, en qualité de chef de file des politiques de solidarité humaines et territoriales est associé au programme, compte tenu des partenariats en cours, des soutiens en ingénierie et financements en faveur de la revitalisation et du rôle incontournable du Département en matière de délégation des aides à la pierre, ceci dans la limite des enveloppes votées et inscrites.

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

Le Département en qualité de délégataire de la gestion des aides à la pierre du parc public et du parc privé gère les subventions liées à la construction de l'habitat social, à la réhabilitation de l'habitat privé et à l'accompagnement en ingénierie des programmes animés d'amélioration de l'Habitat. Une partie des aides provient des fonds de l'ANAH et sont gérés par délégation de l'Etat, l'autre relève du budget général du Département.

Pour chaque action identifiée au programme pour laquelle l'accompagnement financier du Département serait sollicité, le demandeur devra déposer un dossier de demande de subvention qui sera instruit sur la base des règlements d'intervention en vigueur et dans la limite des enveloppes votées et inscrites. La décision fera l'objet d'une délibération de la Commission Permanente du Département.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

7.e. Les engagements de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF), en continuité de la convention-cadre signée avec la Communauté de communes en 2021, s'engage à la réalisation des conventions opérationnelles mentionnées dans le plan d'action de la convention et permettant de réaliser :

- Des acquissions foncières ;
- Des études de gisements fonciers, des études pré-opérationnelles ;
- Des portages fonciers (travaux de déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité) via la signature de conventions de portage foncier et des cessions des biens acquis à l collectivité ou à un opérateur suite à une consultation.

En complément des conventions opérationnelles en vigueur[10], l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF), s'engage à la réalisation des conventions opérationnelles supplémentaires mentionnées dans le plan d'action de la convention et permettant de réaliser :

- Des acquisitions foncières ;
- Des études de gisements fonciers, des études pré-opérationnelles ;
- Des portages fonciers (travaux de déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité) ;
- Des cessions des biens acquis à la collectivité ou à un opérateur suite à une consultation dans le cadre de la réalisation du projet communal.

Dans le cadre d'une analyse économique des projets, l'EPF s'engage à étudier la possibilité de minorer le coût de revient de l'opération afin de réduire le reste à charge pour la collectivité au moment de la revente du foncier. Les minorations sont proposées à l'approbation du conseil d'administration de l'EPF avec un bilan d'opération à l'appui. L'attribution des minorations reste en outre, conditionnée à la réalisation du projet.

7.f. Les engagements de Gironde Habitat

Gironde Habitat, en tant qu'Office Public de l'Habitat (OPH) départemental de la Gironde, s'engage à mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires à la réalisation des projets de création de logements inscrits au plan d'action de la convention.

Article 8 - Maquette financière

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention cadre. Elle figure en annexe 3.

Elle est mise à jour au fil de l'eau et accessible au comité technique et au comité de pilotage sur demande. La maquette financière annuelle consolidée au 31 décembre de l'année N-1, est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la direction de programme PVD et de l'ANCT.

Article 9 - Gouvernance du projet

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

En adéquation avec la méthodologie indiquée par l'Etat, trois comités ont été identifiés, pour assurer la gouvernance du projet et un suivi de celui-ci par les partenaires :

- Un comité de pilotage qui se réunira une à deux fois par an pour assurer le suivi de la démarche, valider le bilan et préparer les éventuels avenants de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire. Il est composé des représentants des

[10] Il éxiste actuellement des conventions opérationnelles entre l'EPF et Convergence Garonne, Cadillac-sur-Garonne et Rions.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

structures signataires de la convention (Président de la Communauté de Communes, élu communautaire dédié au programme PVD, Vice-Président à l'aménagement du territoire, du Vice-Président aux finances et au développement économique, Maires des communes concernées par l'ORT, Sous-Préfet de Langon, Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, Gironde Habitat) ainsi que des partenaires techniques et financiers (Conseil Départemental de la Gironde, Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine, Banque des Territoires, Pôle Territorial du Sud Gironde, etc).

- Un comité technique qui sera sollicité autant que de besoin, pour réaliser le suivi des projets et des études programmées dans le contrat. Il préparera également les comités de pilotage. Il sera composé des techniciens des structures partenaires et parties prenantes dans la réalisation des projets.
- Un comité des financeurs sera, quant à lui, réuni une à deux fois par an afin de réaliser un tour de table pour les projets de l'année en cours, assurer le suivi des dépôts de demande de subvention et réaliser le bilan des actions réalisées ou engagées. Ces rencontres permettront d'affiner la maquette financière autant que de besoin. Ce comité sera composé par des représentants des partenaires financeurs en fonction des projets identifiés.

L'animation de la démarche globale est assurée par le chef de projet « Petites Villes de Demain » qui réalisera les missions suivantes :

- Pilotage du projet de revitalisation intercommunale de Convergence Garonne,
- Suivi des projets de revitalisation des communes signataires de la convention ORT,
- Communication sur l'avancée globale du projet.

De plus, le chef de projet :

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

Afin d'assurer l'articulation des démarches de revitalisation, une ingénierie interne aux collectivités territoriales signataires de la convention ORT est mobilisée. Tandis que le chef de projet PVD a pour mission de mettre en application le programme d'actions communautaire inscrit dans la convention ORT et de suivre les programmes d'actions des communes, une ingénierie-relai à l'échelle communale, assure la coordination et la gestion des projets engagés par les municipalités.

En fonction des besoins, des groupes de projets adaptés aux actions à mener se réuniront pour faire avancer chaque projet. Ils seront uniquement composés des partenaires impliqués dans ces projets afin de les concrétiser.

Article 10 – Utilisation des logos

Chacun des signataires de la présente convention autorise les cosignataires à utiliser son nom et son logo afin de mettre en avant les partenariats et à les faire figurer lisiblement sur les supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de la convention. Pour ce faire, les signataires devront échanger les éléments graphiques sous format vectoriel ou haute définition.

Le droit d'utiliser ces éléments est accordé pour la durée de la convention et prendra automatiquement fin sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire à son terme.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Les maitres d'ouvrage des actions de la présente convention s'engagent à faire apparaître dans leurs communications (panneaux de chantier, valorisation de l'action dans le cadre d'un référencement…) le lien avec le programme Petites Villes de Demain logo ANCT/PVD et mention « L'Etat s'engage pour l'avenir des territoires » (modèle disponible en ligne), ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres.

Article 11 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 3 mai 2029. Elle pourra être prorogée par accord des parties. En plus des bilans annuels, un bilan sera réalisé en 2026, correspondant à la fin de mandat municipal, pour évaluer les impacts de la présente convention.

Le déploiement des actions mentionnées dans cette convention devra se faire dans la temporalité de la convention, et les engagements financiers des partenaires du programme cesseront à terme de cette convention.

Cette convention fait suite à la convention d'adhésion au programme Petite ville de Demain qui constituait une phase d'initialisation pour dix-huit mois.

Article 12– Évolution et mise à jour de la convention

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

Article 13 - Résiliation de la convention

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

Article 14 - Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français. En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement amiable. A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse, et sous réserve des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du Code de la Justice Administrative du différend qui les oppose. A ce titre elles saisiront le président du Tribunal Administratif de Bordeaux à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

15 – Signataires

Communauté de Communes Convergence Garonne	Commune de Cadillac-sur-Garonne	Commune de Podensac
Commune de Preignac	Commune de Rions	Etat
Conseil Départemental	Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine	Gironde Habitat

Fait à Podensac,
Le 3 mai 2024

BROUILLON

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

B–GG/ATE – point V.21

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-152**

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-21-064 d'action foncière pour la production d'habitat entre la commune de Pujols-sur-Ciron, 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°33-21-064 d'action foncière pour la production d'habitat entre la commune de Pujols-sur-Ciron, la communauté de communes Convergence Garonne et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 2024
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AM[illegible]DEBLÉ

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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-21-064 d'action foncière pour la production d'habitat entre la commune de Pujols-sur-Ciron, la communauté de communes Convergence Garonne et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'une friche de centre-bourg

Contexte : La convention initiale prévoit l'acquisition d'une friche en centre bourg de la commune de Pujols sur Ciron. Cette friche, identifiée dans le cadre du dispositif "Village d'Avenir" a vocation à être réhabilitée en vue du développement d'une offre nouvelle de logements et de commerces.

Projet : Les immeubles bâti sur ce foncier ont vocation a être réhabilités en vue de produire une dizaine de logements, un ou plusieurs commerces et un équipement communal voire intercommunal. Une étude est en cours dans le cadre du dispositif “Village d’Avenir” afin de définir une programmation et un bilan d’opération précis.

Durée : 31/12/2027

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
234 358 € / 234 358 €	62 543 €	100 432 €

Périmètre : Parcelle B874 situé au 100 rue des platanes à Pujols-sur-Ciron

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE PUJOLS-SUR-CIRON (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Le Bourg
Église Saint-Pierre-ès-Liens
La Poste Agence Communale
Mairie
Rue des Platanes
0B0874
Rue des Platanes
Platanes
Le Ciron
0
25
50 m
Périmètre de réalisation (2209 m²)
Foncier communal

AVENANT N°1 DE PROROGATION A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-21-064 D'ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION D'HABITAT ENTRE LA COMMUNE DE PUJOLS-SUR-CIRON LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Pujols-sur-Ciron dont le siège est situé 36 rue des Platanes, 33210 PUJOLS-SUR-CIRON représentée par son Maire, **Monsieur Dominique CLAVIER** 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 Hauteclocque, 33720 PODENSAC représentée par son Président, **Monsieur Jocelyn DORE,** dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ,

Ci-après dénommée **« l'EPCI » ou « la CDC » ;**

D'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau en date du ,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La Commune de Pujols-sur-Ciron, la Communauté de Communes Convergence Garonne et l'EPFNA ont conventionné en date du 25 août 2021 en vue de produire du logement au sein du bourg de la commune. Afin de réaliser ce projet, la collectivité a identifié la parcelle B 874 qui est constituée de plusieurs bâtiments abandonnées dont une partie est frappée d'un péril imminent en raison d'une façade menaçant de s'effondrer. De plus, ce site est identifié dans le cadre du dispositif « Village d'avenir » dont la commune est lauréate.

La convention arrivant à échéance et l'acquisition n'étant pas encore finalisée, les propriétaires n'étant vendeurs que depuis peu, il s'avère nécessaire de prolonger la durée de vie de la convention.

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

Enjeu	Acteurs	Objet	Echéance
Acquisition	EPFNA	Acquisition de la parcelle B874	2024
Cession	EPFNA - Commune	Cession du foncier à un opérateur défini par la collectivité	2025

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.

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

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°33-21-064 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Pujols sur Ciron représentée par son Maire	La Communauté de Communes Convergence Garonne représentée par son Président	L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Dominique CLAVIER	**Jocelyn DORE**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 33-21-064

Projet

B– GG/ATE– point V.22

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-153**

Convention d'études n°33-24-106 pour le développement du centre-bourg entre la commune de La Sauve Majeure 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 d'études n°33-24-106 pour le développement du centre-bourg entre la commune de La Sauve Majeure 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 ;

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention d'études n°33-24-106 pour le développement du centre-bourg entre la commune de La Sauve Majeure et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un îlot dégradé en centre-bourg

Contexte : Après la fermeture de deux commerces dans les années 2010, la commune de La Sauve-Majeure a entamé une démarche de redynamisation de son centre-bourg. Suite aux aménagements de voiries et des stationnements, elle a pu porter en 2021 un projet de multiple rural (épicerie, bar, snack et relais postal) et en 2023 l'implantation d'un bar-restaurant à proximité de l'ancienne gare, aujourd'hui devenue piste cyclable départementale.

Dans le cadre de cette politique, la commune réfléchit à un îlot situé dans l'angle du virage de la RD671, véritable épine dorsale de ce village-rue et à quelques centaines de mètres de l'abbaye de La Sauve-Majeure classée par l'UNESCO.

Projet : La commune envisage de pérenniser l'attractivité commerciale de son centre-bourg en implantant de nouveaux commerces dans cet ilot, développer des logements et créer des espaces de stationnement. La convention d'études vise à définir une programmation et un bilan financier de l'opération.

Durée : 31/12/2026

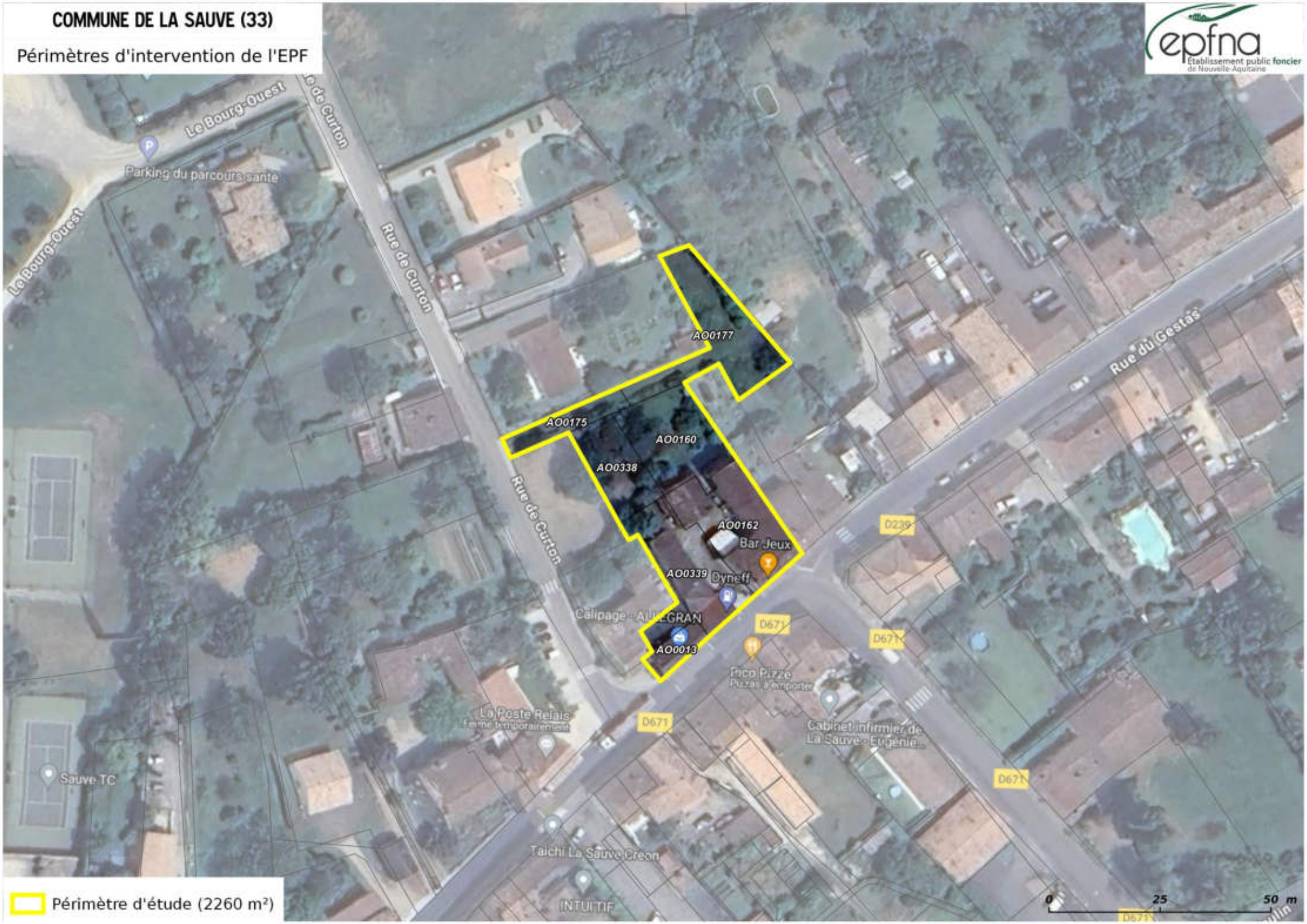
Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
479 123 € / 489 012 €	291 937 €	152 310 €

Périmètre : 7 parcelles en centre-bourg comprennant une ancienne station essence à dépolluer, un tabac-presse-librairie ainsi que des logements et des commerces totalisant plus de 2 260 m².


COMMUNE DE LA SAUVE (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Le Bourg-Ouest
Parking du parcours santé
Rue de Curton
Rue du Gestas
AO0177
AO0175
AO0160
AO0338
AO0162
Bar Jeux
AO0339
Dyneff
Calipage - ALLEGRAN
AO0013
D671
D239
Pico Pizze
Pizzas à emporter
La Poste Relais
Cabinet infirmier de La Sauve - Eugénie...
Sauve TC
Taichi La Sauve Creon
INTUITIF
Périmètre d'étude (2260 m²)
0
25
50 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

COMMUNE DE

LA SAUVE MAJEURE

CONVENTION D'ETUDES N°33-24-106

POUR LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LA SAUVE-MAJEURE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de La Sauve-Majeure,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 19 rue Saint-Jean à La Sauve-Majeure (33670), représentée par **Monsieur Alain BOIZARD**, 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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- …… du XX XX 2024.

D'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La commune de La Sauve Majeure

La commune de La Sauve-Majeure est localisée dans l'Entre-deux-Mers du département de la Gironde. Elle est intégrée à la communauté de Commune du Créonais depuis 2015.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par les routes départementales D 671 et D 239.

Après la fermeture de deux commerces dans les années 2010, la commune de La Sauve-Majeure a entamé une démarche de redynamisation de son centre-bourg. Suite aux aménagements de voiries et des stationnements, elle a pu porter en 2021 un projet de multiple rural (épicerie, bar, snack et relais postal) et en 2023 l'implantation d'un bar-restaurant à proximité de l'ancienne gare, aujourd'hui devenue piste cyclable départementale.

Dans le cadre de cette politique, la commune réfléchit à un îlot situé dans l'angle du virage de la RD671, situé à quelques centaines de mètres de l'abbaye de La Sauve-Majeure classée par l'UNESCO.

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

	La Sauve-Majeure	CC du Créonais	Gironde
Population	1 546	17 785	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,45 %	1,71 %	1,27 %
Taux de Logements locatifs sociaux	4,19 %	5,56 %	12, 65 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	3	72	11 039
Taux de vacance du parc de logements	6,68 %	6,20 %	7,98 %
Nombre de personnes par ménages	2,5	2,44	2,16
Nombre d'emplois au lieu de travail	335	3 681	688 507
Nombre d'entreprises	27	225	26 039
Nombre de commerces, hébergements, restauration	31	346	41 700
Taux de chômage annuel moyen	8,67 %	8,41 %	12,74 %

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

La **Communauté de Communes du Créonnais,**

La communauté de communes du Créonais a été créée par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2000, regroupant aujourd'hui 15 communes, et 17 785 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°01.01.2020, en date du 21 janvier 2020, du conseil communautaire approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Dernière révision approuvée par le conseil communautaire le 21 février 2023	
SCOT	Intégration dans le SCoT de l'Aire Métropolitaine bordelaise le 2 décembre 2016	En cours de modification

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 habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 191

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Sauve-Majeure et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

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

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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. PÉRIMÈTRES D'ETUDES

2.1. Définition du secteur d'intervention et des objectifs

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements et de redynamisation de centre ancien.

Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, la Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase d'études au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention objet des études à venir est identifié en tant que « Ilot Saint-Jean » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)	Occupation
AO 160	406	Sols et jardins	Le Bourg-Est	UAp	SUP AC1 : Monuments historique	Libre
AO 162	430	Maison et locaux commerciaux	57 rue Saint-Jean	UAp	SUP AC1 : Monuments historique	Libre
AO 13	84	Maison et local commercial	47 Rue Saint-Jean	UAp	SUP AC1 : Monuments historique	Libre
AO 338	252	Jardins	Le Bourg-Est	UAp	SUP AC1 : Monuments historique	Libre
AO 339	460	Maison et local commercial	Le Bourg-Est	UAp	SUP AC1 : Monuments historique	Libre
AO 175	136	Près	Le Bourg-Est	UAp	SUP AC1 : Monuments historique	Occupé

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

AO 177	472	Jardins	Le Bourg-Est	UAp	SUP AC1 : Monuments historique	Libre



2.2 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

La commune souhaite réimplanter de nouvelles activités dans son centre-bourg sur les parcelles concernées par la convention, et augmenter les capacités de stationnement. Elle souhaite également créer une nouvelle voie de circulation et remobiliser les logements vacants.

Cette opération n'étant pas à maturité, et afin de définir le projet et ses grandes composantes (la stratégie, la composition urbaine, le programme, la faisabilité économique et les modalités opérationnelles incluant le calendrier), les parties ont convenu d'engager les études suivantes :

	Stratégie d'intervention foncière	x	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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

	Gisement foncier	x	Etude de faisabilité
x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)		Etude de réhabilitation et économiste de la construction
	Etude de programmation urbaine		Etude de programmation commerciale
	Constitution dossiers DUP et enquête parcellaire		Autre A PRECISER

A ce stade aucune étude n'a été réalisée par la Commune sur ce périmètre, ou à une autre échelle.

3. MODALITES DE REALISATION DES ETUDES

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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.

4. MODALITES DE FINANCEMENT ET DE PAIEMENT

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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

Si la présente convention devait se poursuivre à travers une convention de veille ou de réalisation, le montant des études et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité, …) seront transférés dans cette future convention, si toutefois celle-ci est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention d'études.
En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la personne publique garante sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 300 000 € (TROIS CENT MILLE EUROS).

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

L'EPFNA ne pourra engager de dépenses d'études au-delà du plafond de ladite convention et sans accord écrit de la personne publique garante selon les formulaires annexés à la présente convention.

Au terme de la ou des études, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA les dépenses liées aux études réalisées.

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.

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. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

L'échéance de la convention est fixée au 31 décembre 2026. L'EPFNA ne pourra pas commanditer une étude au-delà de la date d'échéance de la présente convention.

Le passage d'un périmètre d'études à un périmètre de veille ou de réalisation, par la signature d'une nouvelle convention, conduira à définir une nouvelle durée en fonction du calendrier prévisionnel de la ou des opérations.

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant a minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.
Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Réfèrent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX
- Réfèrent politique Commune : maire ou adjoint : XXXXX
- Chef de projet/directeur opérationnel de l'EPFNA : XXX

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

8. SUITE DE LA CONVENTION

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant l'échéance de la convention, les signataires 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 :

- La conclusion d'une ou de plusieurs conventions de projet pour chacun des projets validés par la Commune, 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).
- La conclusion d'une ou de plusieurs conventions de veille, si certains projets ne nécessitent pas de négociations amiables et doivent donner lieu à des arbitrages.
- L'abandon de l'opération.

Pour l'ensemble des cas, en fonction de l'équilibre de l'opération, des risques financiers et des priorités d'intervention de l'EPFNA, ce dernier se réserve le droit de ne pas engager de phase opérationnelle.

9. 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 en exécution de cette convention.

10. 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 règlementation en vigueur.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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.

11. COMMUNICATION

La Commune 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.

12. RESILIATION DE LA CONVENTION

12.1. Résiliation mutuelle

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

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

12.2. Résiliation de droit

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

•La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable ;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

• Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

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

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

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

12.3. Conséquences de la résiliation

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre aux autres parties, 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.

13. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

• Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

• Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

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

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

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune La Sauve-Majeur représentée par son maire, **Alain BOIZARD**	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général, **Sylvain BRILLET**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 202X/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B–GG/IB – point V.23

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 154

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n° 33-18-018 d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg entre la commune de La Lande de Fronsac 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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° 33-18-018 d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg entre la commune de La Lande de Fronsac et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-18-018 d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg entre la commune de La Lande de Fronsac et l'EPFNA

Objet : Restructuration du centre bourg par l'implantation de logements locatifs sociaux et le réaménagement des espaces publics

Contexte : L'EPFNA a acquis plusieurs parcelles en 2019 pour une superficie globale de 7 357 m². Après division parcellaire, une partie des emprises sera cédée à un opérateur pour la réalisation de 2 programmes de logements sociaux et l'autre partie à la commune pour le réaménagement du centre-bourg.

Projet : Le projet d'ensemble a vocation a accueillir 2 programmes d'une dizaine de LLS, la création d'une MAM, d'une halle, d'une bibliothèque et d'un parc.

Durée : 31/12/2026

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
764 762 € / 998 348 €	64 673 €	578 889 €

Périmètre : 2 terrains nus en centre-bourg, face à l'église, d'une contenance totale de 7 357 m².

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 00035 - Code APE 8413


Commune de La Lande-de-Fronsac (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epf
Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
AX0047
AX0163
Périmètres de réalisation (7302 m²)
0
25
50 m

AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-018
ENTRE
LA COMMUNE DE LA LANDE-DE-FRONSAC
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de La Lande-de-Fronsac, dont le siège est situé – 150 route des Templiers – 33240 LA LANDE-DE-FRONSAC représentée par son maire, **Monsieur Jean GALAND**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° XXX du conseil municipal en date du XX/XX/XXXX

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 XX/XX/XXXX.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

Paraphes

PRÉAMBULE

La Commune de La Lande-De-Fronsac et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention opérationnelle n°33-18-018 d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg le 15 mai 2018.

La commune de La Lande-de-Fronsac a sollicité l'EPFNA pour l'accompagner dans une opération de redynamisation de son centre-bourg à travers la densification de dents creuses en centre-bourg. En ce sens deux terrains nus à bâtir ciblés dans le périmètre de réalisation de la convention ont été acquis par l'EPFNA.

Les 2 parcelles ont vocation à être divisée pour être en partie rétrocédée à la commune pour l'aménagement public et l'autre partie, cédée à un opérateur pour la réalisation de logements locatif sociaux.

La convention arrivant à échéance le 29/10/2024, il est nécessaire de la proroger le temps de réaliser les différentes cessions.

Les parcelles communales devraient être rétrocédée fin 2024-début 2025.
Les parcelles sur lesquelles prendront places les projets de Gironde Habitat en 2026.

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

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

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 **31 décembre 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 3 exemplaires originaux

La Commune de La Lande-de-Fronsac représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Jean GALAND	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°33-18-018
Annexe n°2 : Règlement d'intervention

B– GG/IB– point V.24

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-155**

Convention de veille stratégique n°33-24-089 pour la production de logements entre la commune de Saint-Loubès 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°33-24-089 pour la production de logements entre la commune de Saint-Loubès 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille stratégique n°33-24-089 pour la production de logements entre la commune de Saint-Loubès et l'EPFNA

Objet : Répondre aux objectifs de la loi SRU en matière de LLS suite à l'arrêté de carence prononcé le 20/11/2023

Contexte : Située au nord-est de la métropole bordelaise, elle fait partie de la Communauté de communes du Secteur de Saint Loubès dont elle est la commune la plus peuplée.

La principale voie de communication routière traversant le territoire communal est la route départementale D242 qui traverse la ville et mène, vers l'ouest, en direction d'Ambarès-et-Lagrave, à l'accès n°42 de l'autoroute A10. La commune abrite aussi une gare SNCF sur la ligne de Coutras à Bordeaux du TER Nouvelle-Aquitaine, sur l'axe de la ligne de Paris à Bordeaux.

Projet : Le droit de préemption urbain sera déléguée par l'Etat au profit de l'EPFNA sur les zones U et AU du PLU afin d'accompagner la communes dans l'atteinte de ses objectifs de logements locatifs sociaux dans le cadre du triennal 2023-2025.

Durée : 31/12/2027

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
4 928 477 € / 4 952 608 €	1 881 409 €	10 567 134 €

Périmètre : Zone U et AU du PLU

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 00035 - Code APE 8413

CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE N°33-24-089

Pour la production de logements locatifs sociaux

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-LOUBES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Loubès,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 23 Place de l'Hôtel de ville, 33450 SAINT-LOUBES, représentée par **Madame Emmanuelle FAVRE**, son maire, dûment habilité par délibération n°xxxx du conseil municipal du XX/XX/XXXX,

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 XX/XX/XXXX,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Loubès

La commune de Saint-Loubès est localisée en Gironde, au Nord-Est de la Métropole Bordelaise. Elle fait partie de la communauté de communes Les Rives de la Laurence depuis 2000.

Située entre deux les autoroutes A 10 et A 89, la principale voie de communication routière traversant le territoire communal est la route départementale D 242, la commune est « une véritable ville à la campagne ». Elle dispose en outre d'une gare SNCF sur la ligne de Coutras à Bordeaux du TER Nouvelle-Aquitaine, sur l'axe de la ligne de Paris à Bordeaux.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	9 909	28 194	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	2,66%	1,58%	1,27%
Taux de Logements locatifs sociaux	11,29%	9,11%	12,65%
Rythme de construction annuel (2019)	982 m²	11 742 m²	606 219 m²
Taux de vacance du parc de logements	4,82%	5%	7,98%
Nombre de personnes par ménages	2,52	2,46	2,16

Par ailleurs, la commune entre dans le champ d'application de la loi SRU. Elle compte XXX logements sociaux, soit un taux de logements sociaux de X%, mais est engagée dans une dynamique de production. L'objectif triennal fixé pour la dernière période à XX logements a été atteint avec XX logements produits

La commune de Saint-Loubès fait l'objet d'un arrêté de carence prononcé le 20 novembre 2023.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU commune de Saint-Loubès	Adopté en 2008	En cours de révision (délibération du 13 décembre 2016)
PLH		
SCOT	Approuvé le 13 février 2014	Depuis 2022 : modification pour mise en œuvre d'un SCOT bioclimatique

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 de veille stratégique a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint-Loubès 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 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	X	Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

ARTICLE 2 – La stratégie foncière

2.1 Définition de la stratégie foncière

Les grandes orientations données par la Collectivité sont les suivantes :

- La création de logements

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

Pour atteindre ces objectifs, la commune doit engager une démarche d'identification des fonciers d'actions et de la stratégie à employer.
En phase d'initialisation, il est nécessaire de conduire une mission d'identification des fonciers et de la stratégie d'intervention. Aussi l'EPFNA pour le compte de la Collectivité lancera 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

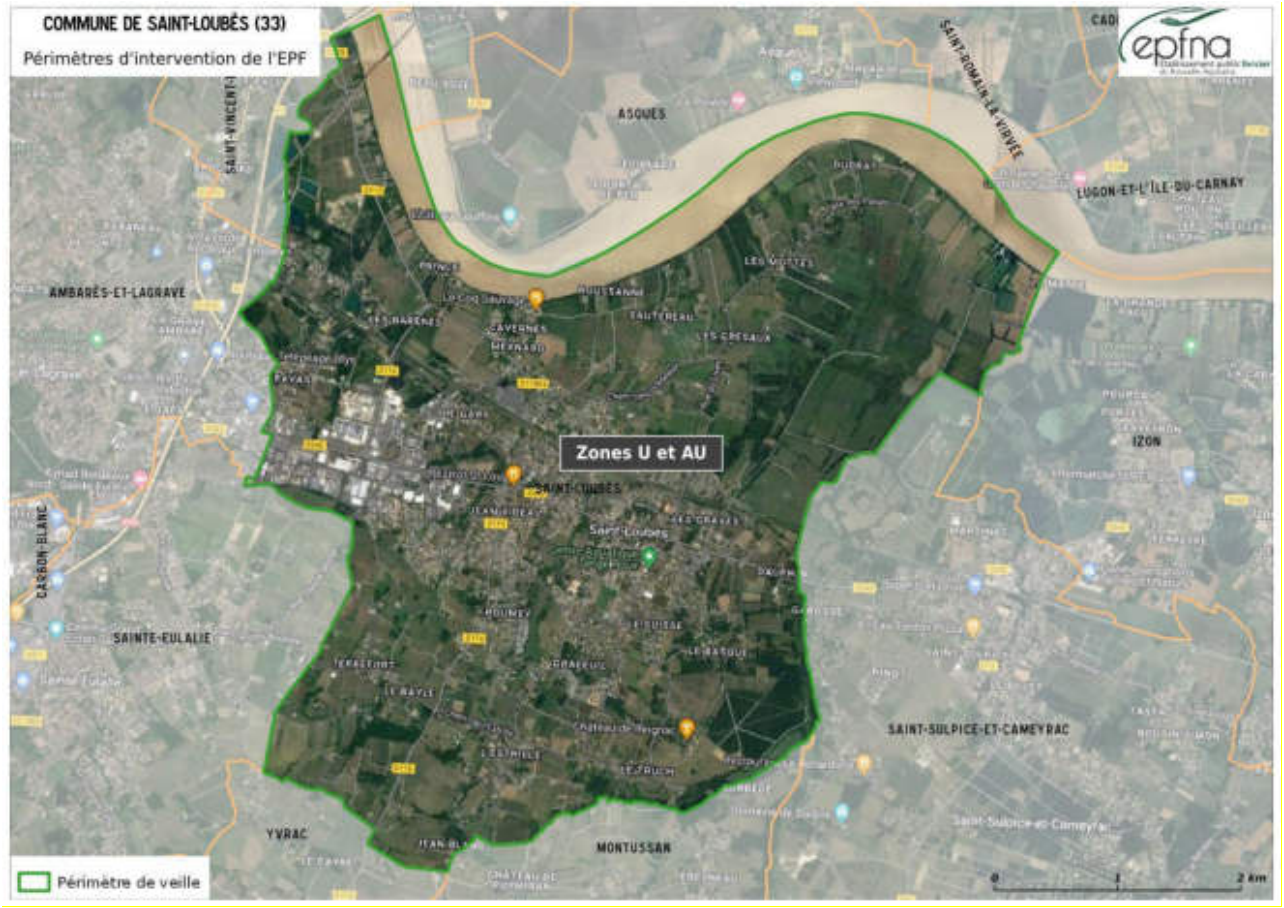
Durant la phase d'étude, l'EPFNA et/ou le bureau d'études pourront conseiller à la Collectivité la mise en place d'outils d'attente et de préparation des projets au sein des documents d'urbanisme ou en dehors (Zone d'Aménagement Différés, Périmètre d'attente d'un projet d'Aménagement Global…) qui nécessiteront 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 dans la carte suivante :

Le périmètre d'intervention de l'EPFNA s'étendra sur la totalité des zones U et AU de la commune de Saint-Loubès

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183



2.3 Démarche d'acquisition

La convention ne s'inscrit pas dans une démarche de maitrise 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. »

Le recours à la préemption est strictement encadré par l'article L 210-1 du code de l'urbanisme « Les droits de préemption 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 et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Par délibération en date du XX/XX/XXXX le droit de préemption a été institué sur la commune de Saint-Loubès. le Maire/le conseil municipal est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité en vertu de la délibération du conseil municipal en date du XX/XX/XXXX. Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 20/11/2023 prononçant la carence de la commune, le droit de préemption urbain est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un des biens énumérés aux articles 1° à 4° de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté préfectoral, sur les zones U et AU de la commune 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 à 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.

2.4 Analyse des DIA

La commune s'engage à transmettre à l'EPFNA sous 7 jours ouvrés, l'ensemble des DIA reçues pour les ventes de biens supérieurs à 800m², comprenant un bâti ou non, à l'exclusion des lots de copropriétés.

De manière exceptionnelle, des lots de copropriétés pour des biens bâtis en centre-ville seront transmises en cas de connaissance de la mise en vente d'autres lots ou de DIA reçues permettant de maitriser la totalité de la copropriété. Pourront aussi être transmises de manière exceptionnelle des biens d'une surface inférieures à 800m² si un bien contiguë est en vente ou qu'une DIA sur un bien contigu intervient.

Les DIA seront analysées par l'EPFNA et proposées en fonction du projet, du bilan financier et de la programmation à la commune. Cette dernière, selon son projet et les éléments proposés, déléguera son droit de préemption sur le bien objet de la DIA. En cas de refus par la commune, le bien ne pourra être préempté.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

	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 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.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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.

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 maitre 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.

3.5 Suite des études

A la suite de la présentation de l'étude par l'EFPNA à la commune, l'EFPNA proposera à la commune la mise en place de conventions de veille et/ou réalisation sur les fonciers repérés en vue d'acquérir 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'EFPNA. Une fois signés par les parties, cela entrainera la clôture de la présente convention de veille

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 Sécurisation 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 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de nouvelle aquitaine est de **1 000 000 € HT (Un million d'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 feront l'objet d'une facturation indépendantes.

La convention est basée sur un plafond renouvelable. Lorsque l'EPFNA est amené à préempter un bien, le montant de l'acquisition et les frais associés sont pris sur cette convention.

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 :

- 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 entrainés 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 règlementation 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 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 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 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 : XX
- Référent technique commune : XX
- Référent Technique EPFNA Isabelle Buberci isabelle.buberci@epfna.fr
- Directeur Opérationnel et territorial 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 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Personne Publique Contractante, 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 Personne Publique Contractante 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 Personne Publique Contractante 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 Personne Publique Contractante, 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 Personne Publique Contractante, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Personne Publique Contractante 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 SAINT-LOUBES	L'Établissement public foncier
représentée par son maire,	de Nouvelle-Aquitaine
	représenté par son Directeur général,
Emmanuelle FAVRE	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n°2024/XXX du XX/XX/ 2024.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

B– GG/IB– point V.25

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-156**

Convention SRU n° 33-24-087 entre la commune de Saint-Loubès, l'Etat 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 SRU n° 33-24-087 entre la commune de Saint-Loubès, l'Etat et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;

- 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 ;

La présidente du conseil d'administration, le 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention SRU n° 33-24-087 entre la commune de Saint-Loubès, l'Etat et l'EPFNA

Objet : Répondre aux objectifs de la loi SRU en matière de LLS suite à l'arrêté de carence prononcé le 20/11/2023

Contexte : Située au nord-est de la métropole bordelaise, elle fait partie de la Communauté de communes du Secteur de Saint Loubès dont elle est la commune la plus peuplée.

La principale voie de communication routière traversant le territoire communal est la route départementale D242 qui traverse la ville et mène, vers l'ouest, en direction d'Ambarès-et-Lagrave, à l'accès n°42 de l'autoroute A10. La commune abrite aussi une gare SNCF sur la ligne de Coutras à Bordeaux du TER Nouvelle-Aquitaine, sur l'axe de la ligne de Paris à Bordeaux.

Projet : Le droit de préemption urbain sera déléguée par l'Etat au profit de l'EPFNA sur les zones U et AU du PLU afin d'accompagner la communes dans l'atteinte de ses objectifs de logements locatifs sociaux dans le cadre du triennal 2023-2025.

Durée : 31/12/2027

Montant : sans objet

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
4 928 477 € / 4 952 608 €	1 881 409 €	10 567 134 €

Périmètre : Zone U et AU du PLU de la commune de Saint-Loubès

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 00035 - Code APE 8413

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

SAINT LOUBÈS

epfna
Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION TRIPARTITE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

COMMUNE DE SAINT-LOUBES

ENTRE

L'**État**, représenté par Monsieur le préfet de la Gironde, Monsieur Etienne GUYOT
d'une première part,

La commune de Saint-Loubès, dont le siège est situé 23 place de l'hôtel de ville, représentée par sa maire, Madame Emmanuelle FAVRE, dûment habilitée par une délibération du conseil municipal du 27 juin 2024,
d'une deuxième part,

L'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du grand cerf à Poitiers, représenté par son directeur général, Monsieur Sylvain BRILLET, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2024-XXX du 20 juin 2024,
d'une troisième part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 224

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Loubès 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 249 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2020-2022. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 20/11/2023, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Au 1er janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune s'élève à 14,55 % (612 logements sociaux et 4206 résidences principales). Le déficit en logements sociaux au 1er janvier 2022 par rapport à 25 % est donc de 439 logements sociaux. L'objectif notifié pour la période 2023-2025 s'élève à 144 logements sociaux, correspondant à 33 % du déficit en logements sociaux constaté au 1er janvier 2022. N.B. : cet objectif pourra être actualisé si un CMS abaissant est signé en 2024.

Suite à la prise de l'arrêté de carence, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué sur le territoire de la commune, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption à l'établissement public foncier État ou local ou à des bailleurs sociaux.

L'État a donc sollicité l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

La présente convention tripartite organise les conditions d'examen des DIA et d'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier pour la construction de logements sociaux.

Elle nécessite une implication forte de la commune et de l'EPFNA pour la réalisation des projets, dans le cadre d'une politique et d'une stratégie foncières à même de permettre la construction de logements sociaux dans un volume satisfaisant aux objectifs.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 225

CHAPITRE 1 – CADRE D'INTERVENTION

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du 5 juin 2024, l'État a délégué son droit de préemption urbain à l'EPFNA dans les périmètres où la commune l'a instauré par délibération du conseil municipal du 19 juin 2007, c'est-à-dire sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme.

La présente convention a pour objet de déterminer, au service de la mobilisation de fonciers pour le développement de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux :

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFNA devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Saint-Loubès en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,
- les engagements de l'EPFNA,
- les engagements de l'État,
- les engagements de la commune.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La présente convention porte sur l'ensemble du périmètre institué par délibération du conseil municipal du 19 juin 2007 sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention pourra être réalisée sur l'ensemble des parcelles du territoire de la commune qui :
- d'une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d'urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- et d'autre part sont en capacité de recevoir, en elles-mêmes ou sur un périmètre élargi une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux dans des conditions réalistes.

Conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le Préfet peut, sur demande motivée de la commune initialement titulaire du droit de préemption et en vue d'un bien précisément identifié, renoncer pour lui-même à exercer ce droit et autoriser, par arrêté motivé, la commune à exercer ce droit pour ce seul bien. L'arrêté mentionne notamment le bien concerné et la finalité pour laquelle la préemption est exercée (cf article 5.1-B).

ARTICLE 3 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature, et prend fin au plus tard, à la fin de l'état de carence de la commune.

La présente convention peut être résiliée :

- d'un commun accord entre les parties,
- unilatéralement par l'État en cas de refus de la commune d'accepter une proposition de préemption, en application de l'article 5.1-D,
- unilatéralement par l'État en cas de modification de l'arrêté préfectoral de délégation du droit de préemption urbain à l'EPFNA.

CHAPITRE 2 – PROCESSUS D'INTERVENTION

ARTICLE 4 – INTERVENTION DU DÉLÉGATAIRE DU DPU

Le délégataire du DPU exerce le droit de préemption prévu au 2ème alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention du délégataire du DPU consiste à acquérir par préemption des biens immobiliers au cas par cas, en fonction des opportunités, en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

La commune et le délégataire du DPU ont vocation à analyser les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les enjeux de l'État : usage économe du foncier et construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financeurs susceptibles d'intervenir, qualité environnementale.

ARTICLE 5 – MODALITÉS DE PARTENARIAT

En préambule il est rappelé que l'absence de préemption dans le délai légal de 2 mois vaut renonciation.

5.1 – PROCÉDURE D'INSTRUCTION DES DIA

A/ Réception et pré-instruction des DIA

Les DIA sont réceptionnées par la mairie sous format papier ou électronique.

À réception, la commune pré-instruit les DIA. Elle détermine pour chacune si elle propose la renonciation ou l'examen de l'opportunité d'une préemption.

B/ Transmission des DIA

Conformément à l'article L213-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les DIA doivent être transmises à la DDTM dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de la date de sa réception.

À cet effet, la commune transmettra tous les jeudis à l'État et au délégataire du DPU par messagerie électronique ou un lien de téléchargement les DIA réceptionnées ainsi que les pièces jointes mentionnées sur la DIA.

La commune détaillera son avis pour chaque DIA sur RESANA (favorable ou défavorable à un examen plus approfondi et justifications). En cas d'avis favorable, la commune alertera dans son mail de transmission hebdomadaire.

Si la commune n'a reçu aucune DIA, elle transmettra un état néant.

En l'absence de transmission dans les délais réglementaires, un procès-verbal pourra être dressé à l'encontre de la commune qui disposera de 7 jours à compter de sa réception pour faire part de ses observations. Au vu de celles-ci, la DDTM pourra constater l'absence de transmission des DIA et procéder au recouvrement d'une amende forfaitaire de 1000€.

Renoncement du droit de préemption par l'État pour un bien seul

Conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où un bien retiendrait l'attention de la commune pour un projet d'intérêt général (exemple : extension d'une école), et qu'il s'avère n'être pas pertinent pour un projet de logements, l'État pourra renoncer pour lui-même à exercer le droit de préemption, et autoriser la commune à exercer ce droit pour ce bien seul.

Pour ce faire, la commune transmettra à l'État et au délégataire du DPU, en même temps que la DIA, un courrier motivé de demande de renoncement en détaillant le projet envisagé. Après échanges entre les signataires de la présente convention, et en cas d'avis favorable du préfet, l'État prendra un arrêté préfectoral de renoncement pour lui-même à exercer le droit de préemption pour ce bien seul. Cet arrêté sera transmis à la commune et au délégataire du DPU.

C/ Examen des DIA par l'État et le délégataire du DPU

L'État et le délégataire du DPU examinent les DIA reçues et l'analyse produite par la commune inscrite dans RESANA.

Le délégataire du DPU et l'État détailleront leurs avis pour chaque DIA sur RESANA (favorable ou défavorable à un examen plus approfondi et justifications) dans un délai de 2 semaines à compter de la transmission de la DIA par la commune à l'État et au délégataire du DPU.

Si l'une des 3 parties (commune, État, délégataire du DPU) considère qu'il est nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, une brève réunion tripartite (maximum 15 minutes) est organisée par l'Etat pour débattre de cet examen approfondi. Compte tenu du calendrier restreint, cette réunion, qui se fera par visioconférence, se tiendra sous 5 jours ouvrés à compter de la date limite de dépôt de l'avis sur RESANA (soit 3 semaines à compter de la transmission de la DIA par la commune).

À l'issue de cette réunion, un avis collégial est pris sur l'examen de l'opportunité d'une préemption ou sur la renonciation. Cet avis est confirmé par l'État au délégataire du DPU et à la commune par messagerie électronique.

D/ Suites données aux DIA

Examen d'une opportunité de préemption retenu

S'il a été décidé, lors de la réunion tripartite, d'envisager une préemption, le délégataire du DPU :

- sollicitera les services des domaines pour l'estimation du bien,
- sollicitera les bailleurs sociaux en vue de la réalisation d'une étude de pré-faisabilité pour la réalisation d'une opération de logements, sur le site objet de la DIA ou sur un périmètre élargi.

À l'issue de ces démarches, et au plus tard 10 jours avant la date limite de préemption, le délégataire du DPU proposera de manière écrite (par message électronique) à la commune et à l'État, soit la préemption motivée (au prix de la DIA ou en révision de prix) en joignant le formulaire d'accord à remplir, soit la renonciation motivée. Le délégataire du DPU joindra à cette sollicitation tous les documents utiles (évaluation des domaines, propositions des bailleurs, étude de capacité le cas échéant, fiche récapitulative, etc.)

Dans un délai de 5 jours ouvrés suivant la proposition de préemption du délégataire du DPU, l'État et la commune confirmeront par écrit leur position à cet égard (formulaire d'accord signé envoyé par courriel au délégataire du DPU).

Si l'État et la commune donnent leur accord sur la préemption proposée par le délégataire du DPU, ce dernier se chargera alors d'exercer le droit de préemption.

Renonciation retenue

S'il a été décidé de renoncer à la préemption, que ce soit à la suite de l'examen des DIA ou de la réunion tripartite, le délégataire du DPU laissera courir le délai légal de 2 mois qui vaudra renonciation (sauf demande expresse d'un notaire détaillé dans l'article 5.3).

En cas de désaccord à l'issue de la réunion tripartite

Si l'État considère le bien comme stratégique ou d'importance significative pour la production de logements sociaux, il pourra enjoindre aux parties d'accepter la préemption en application de ses engagements au titre de la présente convention, et demander au délégataire du DPU de préempter.

Il est à noter qu'un refus de préemption sur des biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux pourra entraîner la résiliation de manière unilatérale de la convention.

En tout état de cause, si les parties sont en désaccord quant à une proposition de préemption ou de renonciation, la décision finale reviendra à l'État.

E/ Suites de l'exercice du DPU

Après accord de la commune et de l'État pour préempter, le délégataire du DPU accomplira toutes les formalités requises par le code de l'urbanisme, jusqu'à l'acquisition du bien préempté, y compris en assurant le suivi du contentieux éventuel de fixation judiciaire du prix.

Le délégataire du DPU adressera une copie de la décision de préemption signée à la commune ainsi qu'à l'État.

La commune affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption du délégataire du DPU.

La commune pourra proposer au délégataire du DPU les opérateurs à qui les fonciers devront être prioritairement cédés. Cette désignation interviendra le plus en amont possible afin d'associer l'opérateur à l'étude de capacité du site et, au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la maîtrise du foncier par le délégataire du DPU.

Le cas échéant, une consultation ouverte d'opérateurs pourra être menée par le délégataire du DPU si les opérateurs pressentis ne s'engagent pas à réaliser l'opération dans les conditions nécessaires.

Le délégataire du DPU cédera le foncier acquis par voie de préemption à un opérateur avec l'accord de la commune et en informera l'État.

5.2 – OUTIL DE PARTAGE

Une plateforme collaborative RESANA est mise en place et disponible à l'ensemble des signataires de la présente convention. Cette plateforme permet le partage de documents afin de faciliter les échanges d'informations nécessaires au suivi et à l'instruction des DIA, en vue des préemptions.

Les signataires de la présente convention s'engagent à renseigner régulièrement le tableau de suivi des DIA figurant sur RESANA, chacun pour ce qui le concerne, afin de permettre la bonne information de chacune des parties de la présente convention.

5.3 – SOLLICITATION ANTICIPÉE D'UN NOTAIRE

Comme indiqué à l'article 5.1-D, de manière générale, le délégataire du DPU réalise seulement des renonciations tacites en laissant courir le délai d'instruction. Toutefois, dans l'éventualité où un notaire solliciterait une renonciation anticipée, et uniquement dans le cas d'une urgence avérée, la demande sera transmise au délégataire du DPU accompagnée de l'avis sur la DIA.

Le délégataire du DPU renoncera après réception de l'avis de l'État et de la commune.

En aucun cas le délégataire du DPU ne fera de renonciation anticipée sans l'accord de l'État et de la commune.

ARTICLE 6 – CONTACTS

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPFNA :
gregoire.gilger@epfna.fr
isabelle.buberci@epfna.fr
chloe.antunes@epfna.fr

Pour la commune de Saint-Loubès :
e.favre@saint-loubes.fr
p.lefrancois@saint-loubes.fr
urbanisme@saint-loubes.fr

Pour la DDTM :
ddtm-shlcd-dphd@gironde.gouv.fr
anne-sophie.pruvost@gironde.gouv.fr
ddtm-sat-uab@gironde.gouv.fr

ARTICLE 7 – BILAN ANNUEL

Un bilan annuel de l'exercice du DPU sera réalisé par le délégataire du DPU et sera transmis par courrier électronique à l'État et à la commune (par exemple statistiques de marché (prix, volume), nombre et localisation des DIA, type de biens à la vente, type d'acquéreurs/vendeurs, nombre de préemptions, suites données aux préemptions, éléments quantitatifs et qualitatifs, points de vigilance et pistes de progrès notamment sur le process du DPU).

À la demande de l'un des signataires, une réunion d'échanges pourra être organisée annuellement.

ARTICLE 8 – PUBLICITE ET AFFICHAGE PAR L'ÉTAT, LA COMMUNE ET LE DÉLÉGATAIRE DU DPU

L'État effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption au délégataire du DPU.

La commune et le délégataire du DPU effectueront les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par le délégataire du DPU dans le cadre de la convention.

CHAPITRE 3 – SUIVI ET CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 9 — DISPOSITIF DE SUIVI

Le suivi de la présente convention tripartite sera réalisé à mi-parcours de la convention par un comité de pilotage sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la commune et du délégataire du DPU.

À cette occasion, le bilan prévu à l'article 7 sera présenté par le délégataire du DPU.

ARTICLE 10 — CONTENTIEUX

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 Bordeaux.

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

Pour l'État,
Le préfet de la Gironde

Étienne GUYOT

Pour la commune de Saint-Loubès
La maire

Emmanuelle FAVRE

Pour l'EPF NA
Le directeur général

Sylvain BRILLET

B– GG/IB – point V.26

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-157**

Convention de réalisation n° 33-24-088 "Passage Saint-Aignan" entre la commune de Saint-Loubès 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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° 33-24-088 "Passage Saint-Aignan" entre la commune de Saint-Loubès et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
  AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-21-022, opération n°33-21-022-002 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 570 000€ 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n° 33-24-088 "Passage Saint-Aignan" entre la commune de Saint-Loubès et l'EPFNA

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

Contexte : Située au nord-est de la métropole bordelaise, elle fait partie de la Communauté de communes du Secteur de Saint Loubès dont elle est la commune la plus peuplée.

La principale voie de communication routière traversant le territoire communal est la route départementale D242 qui traverse la ville et mène, vers l'ouest, en direction d'Ambarès-et-Lagrave, à l'accès n°42 de l'autoroute A10. La commune abrite aussi une gare SNCF sur la ligne de Coutras à Bordeaux du TER Nouvelle-Aquitaine, sur l'axe de la ligne de Paris à Bordeaux.

Projet : La commune déficitaire en logements locatifs sociaux mène une politique volontariste afin d'atteindre ses objectifs dans le cadre du triennal 2023-2025

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente convention n°33-21-022, opération n° 33-21-022-002 pour un montant total de 421 285,22€ au 7/04/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 31/12/2026

Montant : 570 000€

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
4 928 477 € / 4 952 608 €	1 881 409 €	10 567 134 €

Périmètre : Périmètre de réalisation en centre-bourg comprenant un immeuble mixte, un local commercial et 2 garages ainsi que plusieurs parcelles de terrain nu sur une emprise globale de 2 769 m².

CONVENTION REALISATION N° 33-24-088

« PASSAGE SAINT-AIGNAN »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-LOUBES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Loubès,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 23 Place de l'Hôtel de ville, 33450 SAINT-LOUBES, représentée par **Madame Emmanuelle FAVRE**, son maire, dûment habilité par délibération n°xxxx du conseil municipal du XX/XX/XXXX,

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 XX/XX/XXXX,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Loubès

La commune de Saint-Loubès est localisée en Gironde, au Nord-Est de la Métropole Bordelaise. Elle fait partie de la communauté de communes Les Rives de la Laurence depuis 2000.

Située entre deux les autoroutes A 10 et A 89, la principale voie de communication routière traversant le territoire communal est la route départementale D 242, la commune est « une véritable ville à la campagne ». Elle dispose en outre d'une gare SNCF sur la ligne de Coutras à Bordeaux du TER Nouvelle-Aquitaine, sur l'axe de la ligne de Paris à Bordeaux.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	9 909	28 194	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	2,66%	1,58%	1,27%
Taux de Logements locatifs sociaux	11,29%	9,11%	12,65%
Rythme de construction annuel (2019)	982 m²	11 742 m²	606 219 m²
Taux de vacance du parc de logements	4,82%	5%	7,98%
Nombre de personnes par ménages	2,52	2,46	2,16

Par ailleurs, la commune entre dans le champ d'application de la loi SRU. Elle compte XXX logements sociaux, soit un taux de logements sociaux de X%, mais est engagée dans une dynamique de production. L'objectif triennal fixé pour la dernière période à XX logements a été atteint avec XX logements produits

La commune de Saint-Loubès fait l'objet d'un arrêté de carence prononcé le 20 novembre 2023.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU commune de Saint-Loubès	Adopté en 2008	En cours de révision (délibération du 13 décembre 2016)
PLH		
SCOT	Approuvé le 13 février 2014	Depuis 2022 : modification pour mise en œuvre d'un SCOT bioclimatique

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

ARTICLE 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 de Coutras et l'EPFNA

Elle détermine :

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

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

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

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

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 « Passage Saint-Aignan » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
E 798	253 m²	Bâti	1B rue Max Linder	UA	Occupé
E 2746	53 m²	Sols	Le Bourg-Sud	UA	Libre
E 766	255 m²	Bâti	9 rue Max Linder	UA	Libre
E 2749	55 m²	Sols	Le Bourg-Sud	UA	Libre
E 2751	11 m²	Sols	11 rue Max Linder	UA	Libre
E 2754	101 m²	Jardins	13 rue Max Linder	UA	Libre
E 2739	224m²	Jardin	8 Passage Saint-Aignan	UA	Libre
E 2744	17m²	Sols	8 Passage Saint-Aignan	UA	Libre
E2752	97 m²	Jardins	8 Passage Saint-Aignan	UA	Libre

Au périmètre du projet viennent s'ajouter les parcelles E 770, E 2740, E 2742, E 2743, E 2745, E 2749, E 2750, E 2753, E 2755, E 2782 et E 3086 déjà propriétés de la commune pour une superficie totale de 1 758 m².

Projet



2.2 Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention de veille d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville.

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

Sur ce périmètre l'EPFNA a acquis à la suite d'une préemption les parcelles E n° 798, 766, 2746, 2749, 2751 et 2754 le 14/06/2023 au prix de 383 000€. Le bien est occupé par une entreprise sur le local commercial rue de la République et par un locataire dans l'un des appartements.

Le projet serait de réaliser un programme de logements comportant une part significative de LLS en acquis amélioré pour l'immeuble situé rue de la République et en démolition-reconstruction sur les parcelles se trouvant sur la rue Max Linder.

Sur ce périmètre, la collectivité est propriétaire des parcelles E n° 770, 2740, 2742, 2743, 2745, 2746, 2749, 2750, 2753,2782 et 3086.

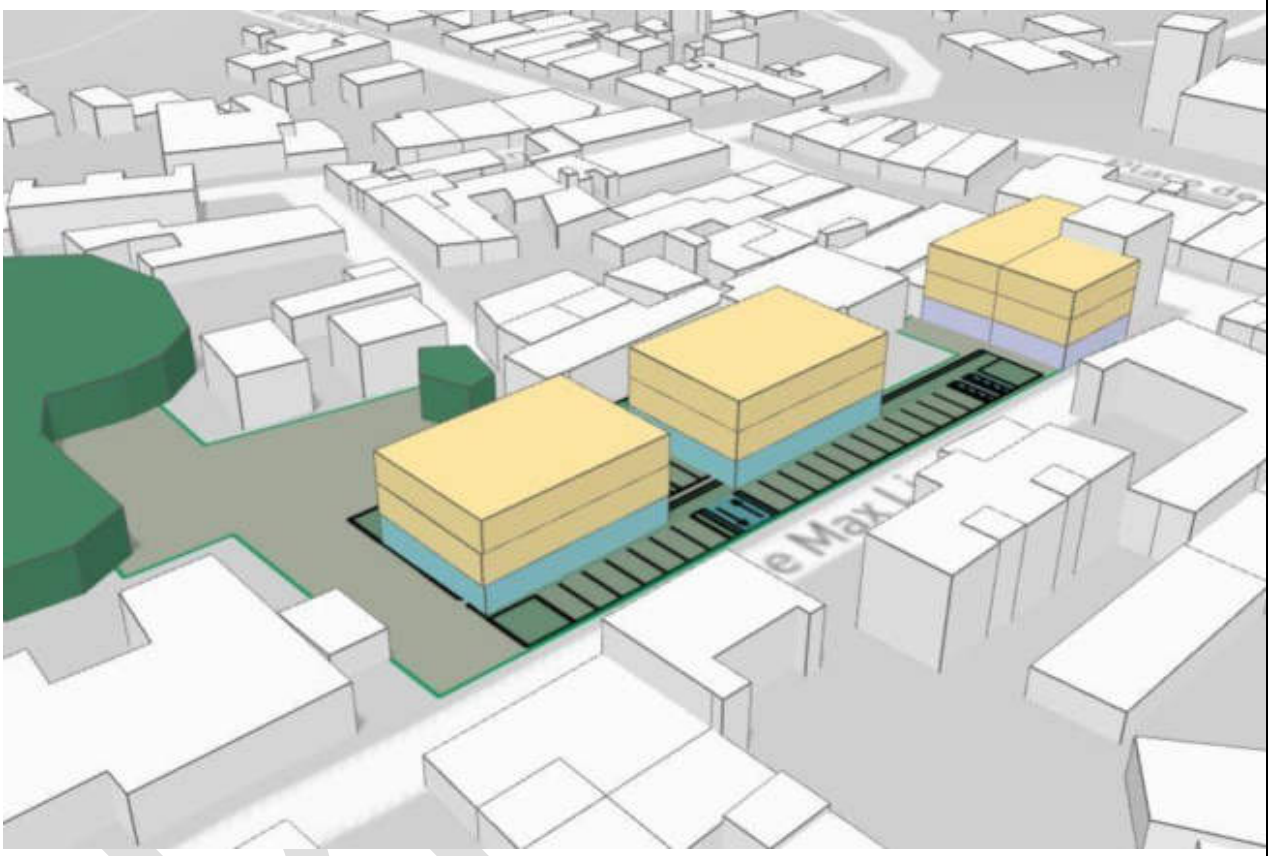
L'acquisition des parcelles E2739 - E2744 - E2752 au cœur du périmètre reste encore a finaliser pour la réalisation de ce projet.

Cas 1 : Production de logements

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

2.2.A - Le Programme

Les premières faisabilités réalisées montrent que cette emprise pourrait à terme accueillir un programme d'environ 20 logements neufs. Les logements et les locaux commerciaux du bâtiment situé sur la rue de la République seraient réhabilités



2.2.B - Le bilan de l'étude

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Charge foncière : 480 000€
- Prix de revente par bailleur: 478 500€ (50% LLS)

Ce projet pourrait bénéficier d'une minoration SRU compte tenu de l'Etat de carence de la commune si les conditions d'attributions sont réunies.

2.2.B – 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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 XX/XX/XXXX le droit de préemption a été institué sur la commune de Saint-Loubès. le Maire/le conseil municipal est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité en vertu de la délibération du conseil municipal en date du XX/XX/XXXX. Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 20/11/2023 prononçant la carence de la commune, le droit de préemption urbain est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un des biens énumérés aux articles 1° à 4° de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté préfectoral, sur les zones U et AU de la commune 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 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 sollicité l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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 Sécurisation des Biens

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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.
- Mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition
- Cas d'une cession de l'usufruit

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 de veille

Les dépenses engagées au titre de la convention d'études, de veille précitée, sont intégrées dans la convention opérationnelle pour un montant de **421 315,22 €** au 21/05/2024 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

- 383 000,00 € acquisitions par acte authentique
- 5 213,63 € de frais de notaires
- 1 453,52 € de taxes foncières
- 37,67 € de frais d'huissiers
- 36,00 € de frais d'études
- 856,07 € de frais de sécurisation
- 20 000,00 € indemnités d'éviction
- 10 718,33€ autres frais d'acquisition

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 **570 000 € HT (Cinq cent soixante-dix 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 indépendantes.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 5.2.

- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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 entrainés 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 règlementation 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 à la date du **31/12/2026**.

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 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 : XX
- Référent technique commune : XX
- Référent Technique EPFNA Isabelle Buberci isabelle.buberci@epfna.fr
- Directeur Opérationnel et territorial 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 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.

Projet

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 Saint-Loubès	L'Établissement public foncier
représentée par son maire,	de Nouvelle-Aquitaine
	représenté par son Directeur général,
Emmanuelle FAVRE	
	Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n°2024/XXX du XX/XX/ 2024.

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

Projet

B– LTA/MB– point V.27

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 158

Convention de veille stratégique n°33-24-091 de Lacanau Océan entre la commune de Lacanau (33) 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°33-24-091 de Lacanau Océan entre la commune de Lacanau (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille stratégique n°33-24-091 de Lacanau Océan entre la commune de Lacanau (33) et l'EPFNA

Objet : Démarche d'anticipation et d'actions foncières (études, négociations, acquisitions, cessions) afin d'accompagner la ville de Lacanau dans ses projets sur le secteur Lacanau-Océan

Contexte : La commune de Lacanau est située dans le département de la Gironde au sud du littoral médocain, elle compte 5.064 habitants en 2020 (INSEE). Lacanau profite de sa proximité avec la métropole bordelaise qui est seulement distante d'une cinquantaine de kilomètres (plage la plus proche de la métropole). Aujourd'hui, Lacanau représente une des plus importantes stations balnéaires de la Gironde et attire de nombreux touristes (plus de 100.000 estivants chaque année). C'est également un territoire qui offre de vastes espaces naturels préservés avec ses 16 kilomètres de plages, son lac, la réserve naturelle de l'étang Cousseau et son massif de pins recouvrant une majeure partie de la commune sur des centaines d'hectares. La grande majorité du parc de logements de Lacanau a été construit à partir des années 1960 et particulièrement ces deux dernières décennies (habitat à dominante pavillonnaire). Aujourd'hui, la station balnéaire doit anticiper le recul du trait de côte sur le long terme, ainsi il lui est nécessaire de mettre en place des actions stratégiques de retrait tout en maintenant et développant son attractivité (études en cours + des premières actions urbaines, foncières, paysagères sont menées).

Projet : Face aux divers problématiques qu'impliquent le recul du trait de côte, la commune de Lacanau souhaite définir une stratégie générale et foncière ainsi que des actions opérationnelles sur le secteur de Lacanau-Océan, afin maintenir et développer son attractivité, tant sur le plan économique que résidentiel.

Durée : 5 ans

Montant : 2 000 000 € HT

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
6 308 795 € / 2 355 405 €	2 514 879 €	12 774 725 €

Périmètre : Périmètre de veille Lacanau-Océan d'une superficie d'environ : 851.117 m²

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 00035 - Code APE 8413

CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE N°33-24-091

ENTRE

LA VILLE DE LACANAU (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Lacanau,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 31 avenue de la Libération (33680), représentée par **Monsieur Laurent PEYRONDET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……..,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou " **la personne publique garant**e" ;

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 en consultation écrite ….

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La Commune de Lacanau

La Commune Lacanau est située dans le département de la Gironde au Sud du littoral médocain.

Elle appartient à la Communauté de Communes Médoc Atlantique depuis sa création le 1er janvier 2017, date à laquelle la Communauté de Communes des Lacs Médocains a fusionné avec la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc. La ville dépend de l'arrondissement de Lesparre-Médoc.

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

	Lacanau	Médoc-Atlantique	Département de la Gironde
Population	5 070	26 866	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1.91%	1.17%	1.27%
Taux de Logements locatifs sociaux	5.07%	3.60%	12.65%
Rythme de construction annuel logement	124	368	11 039
Rythme de construction annuel surface	1 080 m²	7 040 m²	606 219 m²
Taux de vacance du parc de logements	4.12 %	6.79 %	7.98 %
Taux de chômage annuel moyen	13.79%	15.80%	12.74%
Nombre de commerce, hébergement, restauration	309	1292	41 700

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 11 mai 2017	Modifier en 2023 dans le but, notamment, de mieux encadrer la densification des tissus urbains
PLH	NC	
SCOT	Approuvé le 22 février 2024	

PROJET

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 251

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 Lacanau et l'EPFNA

Elle a pour objet :

- 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 étude

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

1.3. Documents contractuels

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

Cette annexe 1 précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

PROJET

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé au présent document opérationnel (annexe 1). Ces deux éléments forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du code de l'Urbanisme.
Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuelles n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.
Le document opérationnel complète et précise les dispositions du règlement d'intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du règlement d'intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 La convention d'études préalable

SANS OBJET

2.2 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de préservation de sa station balnéaire afin maintenir un équilibre entre l'attractivité touristique, la politique de logements et les risques naturels. 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 « Bourg Océan » et dont le périmètre est identifié en vert sur la carte.

PROJET

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183



2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.
A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune,

Par délibération en date du 04 juillet 2022, le Maire est chargé d'exercer le droit de préemption urbain et du droit de priorité par délégation du Conseil Municipal.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Pour les besoins de l'opération ou des opérations émanant de cette convention, l'EPFNA pourrait être amené à réaliser des études :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
X	Etude de requalification de zone d'activité	X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
X	Etude de programmation	X	Étude géotechnique
X	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

L'EPFNA est engagé aux côtés de la commune depuis 2017 pour répondre aux enjeux de la station balnéaire et portant sur :

- La nécessité d'anticiper sur le long terme le recul du trait de côte
- Maintenir et développer l'activité pendant la définition de la méthode à adopter pour la mise en place du retrait stratégique

A ce stade, la commune a signé un PPA portant sur la problématique de l'érosion côtière. En complément, les études suivantes ont été réalisées sur le périmètre de la convention opérationnelle :

- Etude de stratégie de gestion de la bande côtière
- Etude de réaménagement du front de mer
- Etude de faisabilité de la recomposition du littoral de Lacanau pour s'adapter au recul du trait de côte

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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

PROJET

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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'Établissement.

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 maitre 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

4.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **2 000 000 € HT (DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXE)**

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.

4.3 Accord préalable de la Personne Publique Garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans délibération préalable de la personne publique garante.

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes ou en cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.
Également, L'EPFNA appliquera les mêmes conditions d'intervention pour tous les travaux résultants d'une obligation de bailleur.

PROJET

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable écrit avant tout engagement (études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat…), diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition…).

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 entrainés 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 règlementation 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 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

PROJET

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 durée de la convention est de 5 ans soit jusqu'au 30 juin 2029.
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. À défaut, la collectivité s'engage à racheter le bien sans délai.
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'Établissement, 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 :

- Référent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service :
- Référent politique Commune : Laurent PEYRONDET – Le Maire
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Marie BAILLY – Directrice de projets et Lucile TAVARD – Directrice Territoriale

PROJET

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 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, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.
Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- 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, dans les conditions précisées ci-dessus. 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, 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, le cas échéant, 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.

PROJET

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION

10.1. 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 recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

10.2. 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 à défaut d'accord de la commune ;

• 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 collectivité partenaire de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

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

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

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

PROJET

ARTICLE 11 – CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

• Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

• Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

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

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

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Lacanau représentée par son Maire	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
Laurent PEYRONDET	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 202X/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

PROJET

B– GG/IB– point V.28

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 159

Convention de réalisation n°33-24-090 pour la production de logements entre la commune de Cubzac-les-Ponts 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°33-24-090 pour la production de logements entre la commune de Cubzac-les-Ponts 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n° 33-24-090 pour la production de logements entre la commune de Cubzac-les-Ponts et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de logements sur une emprise bâtie

Contexte : Commune située à 20 km au Nord-est de Bordeaux, Cubzac-les-Ponts compte 2 466 habitants. Située sur les rives de la Dordogne, la commune bénéficie d'une situation géographique d'exception au cœur des réseaux de communication européens: Autoroute A10, Route Nationale 10, voie ferrée Bordeaux-Nantes, et la Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique.

Projet : La commune souhaite saisir l'opportunité de la vente de la parcelle AK 332 idéalement située entre la mairie et la gare afin d'implanter un programme de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins de logements sur sa commune.

Durée : 31/12/2027

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
692 847 € / 994 316 €	292 221 €	804 039 €

Périmètre : Périmètre de réalisation situé entre la mairie et la gare comprenant 2 maisons, l'une de 70 m² et l'autre de 64 m², ainsi que des dépendances (environ 30m²) sur une parcelle de 1854 m².

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 00035 - Code APE 8413

CONVENTION REALISATION N°33-24-090

« 5 rue de la Gare »

ENTRE

LA COMMUNE DE CUBZAC-LES-PONTS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Cubzac-les-Ponts,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 49 Avenue de Paris (33240), représentée par **Monsieur Alain TABONE**, son maire, dûment habilité par délibération n° XXX du conseil municipal du XX/XX/XXXX,

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 XX/XX/2024.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La Commune de CUBZAC-LES-PONTS

La commune de Cubzac-les-Ponts est localisée au nord-est du département de la Gironde. Elle est intégrée à Au Grand Cubzaguais Communauté de communes depuis sa création le 1er décembre 2000. D'une superficie de 987 hectares, elle est située à 20 km au Nord Est de Bordeaux.

Passage incontournable pour rejoindre la capitale de l'Aquitaine en provenance de Paris, Cubzac se caractérise, comme son nom l'indique, par ses ponts : le Pont de Guyenne, le pont Eiffel, et le pont ferroviaire, et le viaduc de la Ligne à Grande Vitesse.

Située sur les rives de la Dordogne, la commune bénéficie d'une situation géographique d'exception, au cœur des réseaux de communication européens : Autoroute A10, Route Nationale 10, voie ferrée Bordeaux-Nantes, et bientôt la Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique.

Ainsi Cubzac se trouve à une quinzaine de minutes de Bordeaux, une vingtaine de minutes de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, une dizaine de minutes du Port de Bassens. Une situation géographique et des infrastructures d'exception qui placent Cubzac les Ponts à proximité du plus grand pôle économique d'Aquitaine. Depuis plusieurs années maintenant, la compétence économique a été transférée, par les 10 communes du canton, à la Communauté de Communes du Cubzaguais. Cubzac les Ponts s'inscrit dans cette démarche de développement économique intercommunal.

Pour autant, très attachée à son commerce de proximité et ses artisans, la ville n'a pas hésité à investir, dans le cadre d'un programme pluriannuel, dans l'aménagement de locaux, favorisant ainsi la pérennisation ou l'installation de commerçants.

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

	Cubzac-les-Ponts	**CC du Grand Cubzaguais**	**Gironde**
Population	2 501	36 223	1 623 749
Variation annuelle de la population	1,39%	1,64%	1,27%
Taux de Logements locatifs sociaux	6,71 %	6,03%	12,65%
Rythme de construction annuel (logement) en 2019	98 m²	20 033 m²	606 219 m²
Taux de vacance du parc de logements	4,59 %	8,14 %	7,98 %
Nombre de personnes par ménages	2,45	2,43	2,16

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

La Communauté de communes du Grand Cubzaguais a été créée par l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2000, ainsi que les extensions successives, regroupant aujourd'hui 16 communes, et 36 948 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	En vigueur depuis le 23 mars 2007, dernière modification en 2012	En cours de révision depuis une décision du 8 février 2024 (délibération n° 2024-003)
PLH	Approuvé le 25 octobre 2023	-
SCOT	Approuvé le 12 janvier 2011	SCoT du Cubzaguais Nord-Gironde en cours d'élaboration

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

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

Conformément 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 CUBZAC-LES-PONTS 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	X	Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 « 5 rue de la Gare » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AK 332	1 854 m²	Bâti sur terrain propre	5 Rue de la Gare	UB	Libre



Paraphes

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 :

- Consultation du service France Domaines

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	x	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	x	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		Plan Guide

IDENTIFICATION DU CONTEXTE D'INTERVENTION :
La communauté de communes du Grand Cubzaguais a sollicité l'EPFNA pour appuyer la commune dans un projet de densification de l'habitat en centre bourg.

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

La commune souhaite que l'EPFNA se porte acquéreur de la parcelle AK 332 d'une superficie de 1854 m² faisant actuellement l'objet d'une succession.
La parcelle, située entre la gare et la mairie abrite actuellement 2 maisons, l'une de 86 m² et l'autre de 84 m², ainsi que des dépendances (environ 30m²).

La parcelle pourrait à terme accueillir un programme de logement en R+1.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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 14/06/2007, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire / par délibération du CM 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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

- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
  - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
  - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
  - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

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

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 maitrise 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 révèlerait 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 270

à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de paiement des études

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

Les études reste à la charge de la personne publique garante.

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 Sécurisation 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.
- Mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition
- Cas d'une cession de l'usufruit

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 Démolition/ Dépollution des biens durant le portage

L'EPFNA pourra réaliser, durant la durée du portage, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage

Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

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 les instances délibératives de l'EPFNA.

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 **350 000 €.**

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 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.

5.3 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 5.1.

- 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- 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 entrainés 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 règlementation 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.

5.4 Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune

La Personne Publique Garante doit avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la Personne Publique Garante, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2027.**

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 273

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 politique Commune : Maire ou Adjoint : XXXXX
- Réfèrent politique Commune : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX
- Directeur Territorial Opérationnel de l'EPFNA : Monsieur Grégoire GILGER –gregoire.gilger@epfna.fr
- Chargé d'opérations foncière 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, 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 Cubzac-les-Ponts	L'Établissement public foncier
représentée par son maire,	de Nouvelle-Aquitaine
	représenté par son Directeur général,
Alain TABONE	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUNHES** n° 2024/XXX en date du XX/XX/XXXX

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Paraphes

B–GG/IB – point V.29

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-160**

Avenant n°2 de prorogation à la convention d'action foncière n°33-19-008 pour le développement de l'habitat entre la commune de Pugnac, la communauté de communes du Grand Cubzaguais 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 d'action foncière n°33-19-008 pour le développement de l'habitat entre la commune de Pugnac, la communauté de communes du Grand Cubzaguais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Pat[illegible]OU-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 00835 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention d'action foncière n°33-19-008 pour le développement de l'habitat entre la commune de Pugnac, la communauté de communes du Grand Cubzaguais et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements locatifs sociaux en centre-bourg

Contexte : L'EPFNA a acquis le site "l'Ombrage" le 13 décembre 2023. Les travaux de démolition et dépollution sont prévus en 2025 afin de céder le foncier à un opérateur pour la réalisation d'un programme de 40 LLS.

Projet : Prolongation de la durée de la convention et actualisation du PPI afin de permettre la remise en état du site et la cession à un opérateur pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux.

Durée : 31/12/2026

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
574 449 € / 921 335 €	402 663 €	1 430 113 €

Périmètre : Périmètre de réalisation en centre-bourg comprenant une ancienne usine de métallurgie sur une surface totale de 5 481 m²

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE PUGNAC (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1
epf
Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
0B0207
0B0206
0B0205
0B0363
0B0376
0B0377
Périmètre de réalisation (6385 m²)
0
50
100 m

AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19-008
ENTRE
LA COMMUNE DE PUGNAC
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GAND CUBZAGUAIS
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Pugnac, dont le siège est situé – 558 rue de l'Hôtel-de-Ville – 33710 PUGNAC - représentée par son maire, **Monsieur Jean ROUX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° XXX du conseil municipal en date du XX/XX/XXXX
Ci-après dénommée « **la Collectivité » ;**

D'une part,

La Communauté de Commune du Grand Cubzaguais, Etablissement public de coopération intercommunal (EPCI) dont le siège est situé 365 avenue Boucicaut, BP 59 – 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC| représentée par sa Présidente, **Madame Valérie GUINAUDIE**, dûment habilité par délibération n° XXX du Conseil Communautaire du XX/XX/XXXX

Ci-après dénommée « **L'EPCI** » ou « **La Communauté de communes »** ;

Et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° 2024/XXX du XX/XX/XXXX.
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La commune de Pugnac, la communauté de communes du Grand Cubzaguais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé, le 26 février 2019, une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat. Un avenant n°1 de prorogation de la durée de la convention n°33-19-008 a été signé le 22 février 2022.

La commune a sollicité l'EPFNA afin de l'accompagner dans le but de réaliser une opération de logements sur un site en centre-bourg. En effet, la commune souhaite maitriser l'urbanisation de son centre-bourg, dans le respect d'un objectif de mixité sociale et générationnelle. En ce sens, elle souhaite voir se réaliser sur les fonciers ciblés un programme de logements, à dominance sociale.

Le site l'Ombrage, ancienne usine de métallurgie, ciblé par la commune, a fait l'objet de plusieurs études pour déterminer les coûts liés au recyclage de ce foncier. Gironde Habitat s'est porté acquéreur de ce foncier sous réserve que ce l'EPFNA livre un terrain nu dépollué.
Compte-tenu du déficit prévisionnel de l'opération, l'EPFNA et Gironde Habitat ont sollicité une subvention fond vert afin de financer une partie des dépenses. Une subvention a donc été obtenu pour financer l'acquisition du site ainsi que les études avant-travaux complémentaires. Le site a été acquis par l'EPFNA en novembre 2023.

A ce jour, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité le stock financier pour un montant de **248 952,62 €** HT.

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 ;
- Les conditions de gestion des biens
- Proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026, 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.

Les dispositions suivantes viennent s'ajouter à la convention opérationnelle et à l'avenant n°1.

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:

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.
Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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 – CONDITIONS DE GESTIONS

Cet article vient s'ajouter aux articles de la convention initiale et de l'avenant n°1:

2.1. 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.

2.2.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) ou gérer par l'EPFNA en fonction de la complexité du site,
- 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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

2.3. Démolition/Dépollution 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. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution est le suivant :

Etudes préalables	29 850,00€
Déconstruction	100 000,00€

Désamiantage / retrait plomb	52 500,00€
Dépollution	107 500,00€

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.

Une demande de subvention Fond Vert a été effectuée pour la totalité des dépenses liées au recyclage de ce foncier. A ce jour, une enveloppe a été allouée pour la prise en charge de l'acquisition et des études préalables à hauteur de 254 850€. Une nouvelle demande sera donc a effectuer pour les dépenses restantes.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 1 de l'avenant n°1 «Modification de la durée de la convention n° 33-19-008 »:

L'exécution de la convention prendra fin le **31/12/2026.**

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 Pugnac
représentée par son Maire,

Jean ROUX

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

Sylvain BRILLET

La Communauté de Commune du Grand Cubzaguais
représentée par sa Présidente,

Valérie GUINAUDIE

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°33-19-008
Annexe n°2 : Avenant n°1
Annexe n°3 : Règlement d'intervention

Paraphes

B– NP/LR – point VI.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-161**

Convention de réalisation n°47-24-098 en faveur de redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cocumont 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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°47-24-098 en faveur de redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cocumont et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°47-21-102, opération 47-21-102-001 dans la convention approuvée ;
- 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 510 194 166 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-24-098 en faveur de redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cocumont et l'EPFNA

Objet : Projet de restructuration du centre-bourg, création de commerces et parkings

Contexte : La commune de Cocumont est localisée dans le département du Lot-et-Garonne, aux portes du département de la Gironde. Elle est intégrée à Val de Garonne Agglomération depuis 1997.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D3 permettant de rejoindre Sainte-Bazeille et Marmande, la D264 permettant la liaison avec Meilhan-sur-Garonne et La Réole (donc une liaison avec l'échangeur n°4 vers l'A62) et la D 289 donnant la possibilité de rejoindre Samazan, et par conséquent l'échangeur autoroutier de Marmande (situé à 11 kilomètres).

Projet : La présente convention de projet fait suite à une première convention de réalisation pour la mise en œuvre du projet de : « Cœur de bourg 2030 ». Le projet autour de la place des vignerons consiste à désenclaver cette place, avec la démolition de bâtiments vétustes et la création d'espaces et de parkings publics, ainsi que le réaménagement de l'ancien bar/restaurant et 6 logements.

Cette convention doit permettre la mise en œuvre d'une phase 2 du projet de « Cœur de bourg 2030 » et de compléter la première phase en anticipant des questions de stationnement liées à la livraison des deux nouveaux commerces prévus dans ce projet et qui auront grandement besoin de stationnement de proximité.

Les places de stationnement étant réduites en centre-ville et de nombreuses voitures « tampon » occupant très régulièrement les places de la place des vignerons. L'idée serait d'offrir une alternative de stationnement de proximité pour libérer des places de stationnement place des vignerons, dans la perspective de la création de deux nouveaux commerces : la supérette et le snack-bar, qui auront besoin de stationnements aux abords immédiats. Et également permettre de créer une liaison douce, entre le parc de stationnement qui sera nouvellement créé et la place des vignerons, sans emprunter les RD, et par un accès plus direct.

Les élus pourront envisager, une fois ce parc de stationnement réalisé, de réserver des places de parking de la place à usage des clients des commerces.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente convention n°47-21-102, opération 47-21-102-001 pour un montant qui est nul à ce jour et sera actualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 31/12/2028 **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
383 120 € / 343 177 €	115 256 €	280 187 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur plusieurs parcelles et fonds de jardin de centre-bourg, d'une surface d'environ 3 000m2

CONVENTION DE REALISATION N°47-24-098

EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE COCUMONT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Cocumont,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place des Vignerons (47250), représentée par **Monsieur Jean-Luc ARMAND** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……..,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou " **la personne publique garant**e" ;

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- …… du XX /06/2024.

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

d'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La Commune de Cocumont

La commune de Cocumont est localisée dans le département du Lot-et-Garonne, aux portes du département de la Gironde. Elle est intégrée à Val de Garonne Agglomération depuis 1997.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D3 permettant de rejoindre Sainte-Bazeille et Marmande, la D264 permettant la liaison avec Meilhan-sur-Garonne et La Réole (donc une liaison avec l'échangeur n°4 vers l'A62) et la D 289 donnant la possibilité de rejoindre Samazan, et par conséquent l'échangeur autoroutier de Marmande (situé à 11 kilomètres).

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 066	60 213	331 970
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0.2%	0,1%	-0,1%
Taux de Logements locatifs sociaux	0,8%	26,3%	7,3%
Rythme de construction annuel (logement)	0,7	/	/
Taux de vacance du parc de logements	9,5%	10,2%	11,5%
Nombre de personnes par ménages	2,19% (2018)	2,13% (2018)	2,11% (2018)

Val de Garonne Agglomération 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.

Agissant en application de l'arrêté préfectoral du 03 septembre 2015, créant Val de Garonne Agglomération (issue de la fusion de la CA Val de Garonne Agglomération et de la communauté de communes du Pays du Trec et de la Gupie), définissant les compétences de VGA, notamment en matière d'aménagement de l'espace communautaire, avec la gestion du schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 23 janvier 2020	A abrogé la carte communale en vigueur
PLH	Pas de PLH opposable actuellement	En cours de réflexion
SCOT	SCOT Val de Garonne approuvé le 21 février 2014, couvrant 45 communes.	En cours de révision (délibération de prescription le 09/12/2019) pour élargissement

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

		du périmètre (SCOT val de Garonne Guyenne Gascogne – 107 communes)

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 287

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de **Cocumont** 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 :

	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

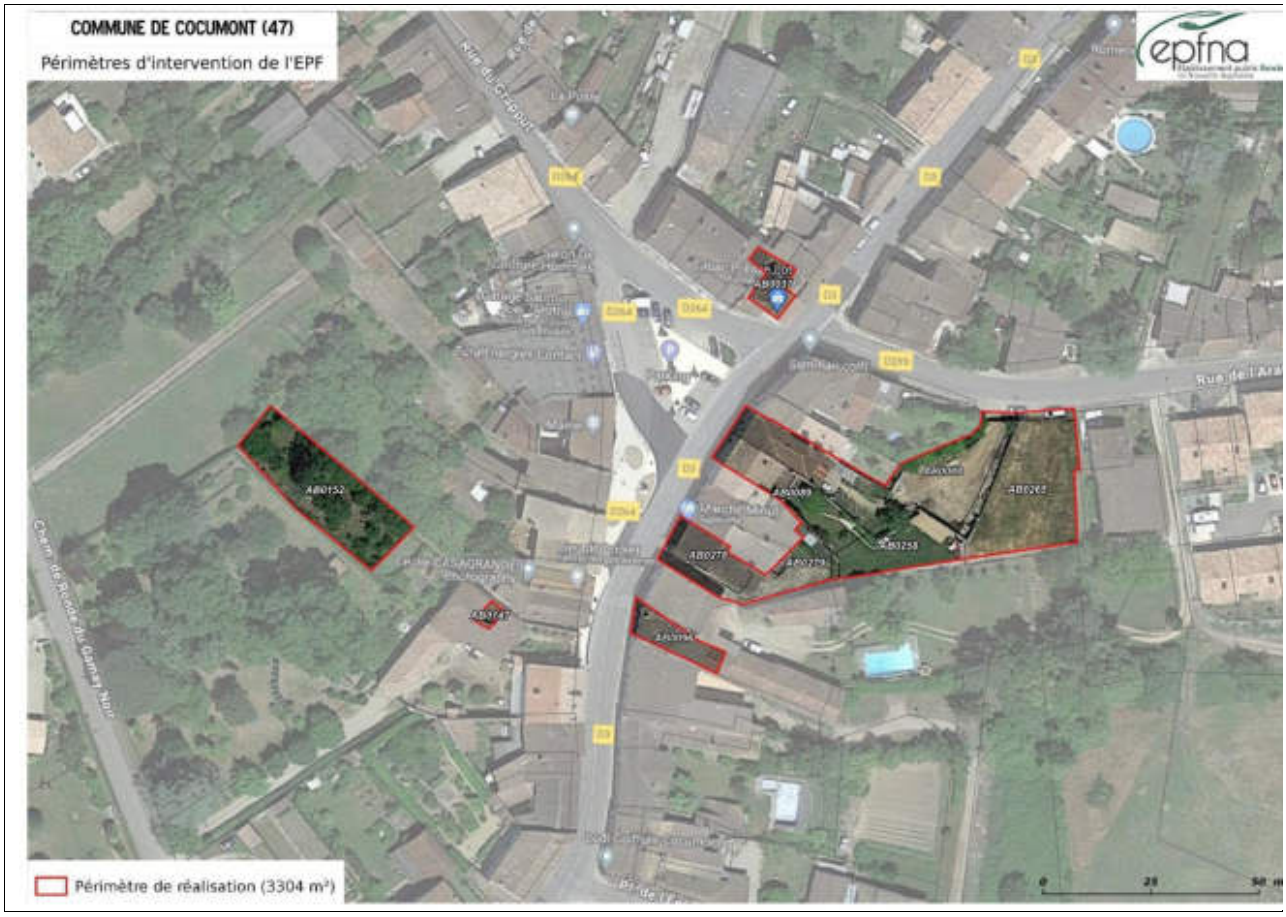
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Le secteur d'intervention est identifié comme « **Cœur de bourg 2030 _ PHASE 2** » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AB 96 AB 147 AB 152	136 m² 20 m² 562 m²	Maison d'habitation Appartement Cave et Terrain	7 rue de cahors Le Bourg	Ua	Libre d'occupation
AB 258 AB 89 partie	310 m² fond de parcelle	jardin	Le Bourg 8 place des vignerons	Ua	Libre d'occupation
AB 265	678 m²	jardin	Le Bourg	Ua	Libre d'occupation
AB 278 AB 279	171 m² 254 m²	Immeuble mixte jardin	1 imp du pineau de saumur Le bourg	Ua	Rdc Libre d'occupation
AB 88 partie	fond de parcelle	jardin	9 place des vignerons	Ua	Libre d'occupation
AB 37 AB 39	96 m² 285 m²	Bâti jardin non attenant	12 place des vignerons	Ua	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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183



2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une première convention de réalisation pour la mise en œuvre du projet de : « **Cœur de bourg 2030** ».



Le projet autour de la place des vignerons consiste à désenclaver cette place, avec la démolition de bâtiments vétustes et la création d'espaces et de parkings publics, ainsi que le réaménagement de l'ancien bar/restaurant et 6 logements.
Le marché de travaux comporte 17 lots et est actuellement publié.

Cette convention doit permettre la mise en œuvre d'une phase 2 du projet de « **Cœur de bourg 2030** » et de compléter la première phase en anticipant des questions de stationnement liées à la livraison des deux nouveaux commerces prévus dans ce projet et qui auront grandement besoin de stationnement de proximité.

Les places de stationnement étant réduites en centre-ville et de nombreuses voitures « tampon » occupant très régulièrement les places de la place des vignerons. L'idée serait d'offrir une alternative de stationnement de proximité pour libérer des places de stationnement place des vignerons, dans la perspective de la création de deux nouveaux commerces : la supérette et le snack-bar, qui auront besoin de stationnements aux abords immédiats. Et également permettre de créer une liaison douce, entre le parc de stationnement qui sera nouvellement créé et la place des vignerons, sans emprunter les RD, et par un accès plus direct.

Les élus pourront envisager, une fois ce parc de stationnement réalisé, de réserver des places de parking de la place à usage des clients des commerces.

2.2.1. 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 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.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ….Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera 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 sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 291

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.
La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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.

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

L'EPFNA en tant que maitre 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 292

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 majeur, 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 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. Dépenses engagées au titre de la convention de réalisation

Les dépenses engagées au titre de **la convention de réalisation n°47-21-102** précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant de 0€ au 14/05/2024 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 293

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock sus-mentionné 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.

La signature de la présente convention de réalisation n°47-24-098, clôture la convention précédente n°47-21-102.

5.2. 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.

5.3. 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 ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

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.

5.4. 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 règlementation 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,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 a minima le/la maire de la commune et/ou le/la président(e) de l'intercommunalité 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, 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 transmet 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.

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 règlementation 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, 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 recommandé 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 de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 Cocumont représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Jean-Luc ARMAND	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– NP/LR– point VI.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 162

Convention réalisation n°47-24-105 en faveur de la reconversion d'une friche de centre-ville 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 réalisation n°47-24-105 en faveur de la reconversion d'une friche de centre-ville 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°47-24-105 en faveur de la reconversion d'une friche de centre-ville entre la commune de Marmande et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'un immeuble dégradé en centre-ville

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).

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.

Projet : Un immeuble très dégradé en centre-ville a été ciblé, la maitrise foncière pourrait permettre de créer un nouveau programme de logement de qualités pour les familles.

Durée : 5 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 situé idéalement entre la rue commerçantes du centre-ville et de la gare de Marmande. Ce foncier bénéficie d'un emplacement très stratégique et d'une surface parcellaire de 448 m².

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 00035 - Code APE 8413

CONVENTION DE REALISATION N°47-24-105
EN FAVEUR DE LA RECONVERSION D'UNE FRICHE DE CENTRE-VILLE
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 …. juin 2024,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 302

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 (habitants)	17 421	60 226	331 271
Variation annuelle de la popu tion	-0,57 %	0,12 %	-0,10 %
Taux de logements locatifs so ciaux	10,79 %	5,60 %	6,37 %
Rythme de construction annu logement	29	139	887
Rythme de construction annu surface	3 583 m²	21 231 m²	101 990 m²
Taux de vacance du parc de lo gements	13,19 %	11,97 %	12,85 %
Nombre d'emplois au lieu de travail	11 279	23 185	123 563
Nombre d'entreprises	175	510	3 060
Taux de chômage annuel moyen	19,09 %	14,51 %	14,04 %
Nombre de personnes par mé nage	1,96	2,17	2,16
Nombre de commerces, hébe gement, restauration	453	1 214	7 128

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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, 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	**logement**

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 « **les Messagerie** » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Occupation
EX n°43	448 m2	Immeuble mixte	9 BD GAMBETTA	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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183



2.2. Définition du projet

2.2.1. Le Programme

Un immeuble très dégradé en centre-ville a été ciblé, la maitrise foncière pourrait permettre de créer un nouveau programme de logement de qualités pour les familles.

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En démolition reconstruction
- En collectifs

Nombre de logements prévus	

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.

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 :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ….Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera 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 sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
    - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
    - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
    - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. 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 ou études complémentaires.

La Commune/l'Intercommunalité s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 309

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.

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 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 **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 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 règlementation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 311

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 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 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 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.

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 règlementation en vigueur.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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, 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 recommandé 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 de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

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

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 Marmande représentée par son Maire,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Joël HOCQUELET	**Sylvain BRILLET**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– NP/LR– point VI.03

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-163**

Convention de réalisation n°47-24-057 en faveur de revitalisation du centre-bourg entre la commune de Varès 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°47-24-057 en faveur de revitalisation du centre-bourg entre la commune de Varès 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-24-057 en faveur de revitalisation du centre-bourg entre la commune de Varès et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'un ancien bar-restaurant à l'abandon en plein centre-centre bourg

Contexte : Varès, commune de 671 habitants, située au sein de la Communauté d'Agglomération de Val de Garonne Agglomération, et de l'arrondissement de Marmande et située à 5 km au nord-est de Tonneins.

Projet : Dans le cadre du plan France Ruralités, Varès est lauréat du programme "Villages d'avenir" qui vise à accompagner des communes rurales de moins de 3 500 habitants dans la réalisation de leurs projets de développement. La commune souhaite travailler pour recréer un vrai cœur de village et une place centrale : un lieu fédérateur. La supérette étant au centre de la place de la mairie, il pourrait être envisagé de la décalé de l'autre côté de la route sur un foncier actuellement à l'abandon.

Durée : 31/12/2024

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
186 156 € / 216 015 €	44 715 €	12 923 €

Périmètre : périmètre de réalisation sur une parcelle de 1 728m2, située en plein cœur de bourg, composé d'une maison et d'un ancien bar-restaurant, tout les deux vacants et dégradés.

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 00035 - Code APE 8413

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE REALISATION N°47-24-057

EN FAVEUR DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE VARES (47),

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Varès,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place de l'Europe à Varès (47400), représentée par **Monsieur René ZAROS**, 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- …… du XX 06/2024.

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Varès

La commune de Varès est localisée au sein du département du Lot-et-Garonne, dans l'arrondissement de Marmande. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération de Val de Garonne Agglomération et est située à 5 km au nord-est de Tonneins.

La commune est lauréate du dispositif « Village d'Avenir » qui vise à accompagner des communes rurales de moins de 3 500 habitants dans la réalisation de leurs projets de développement.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	671	60 226	331 271
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,27 %	0,12 %	-0,10 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0,00 %	5,60 %	6,37 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	3	139	887
Taux de vacance du parc de logements	7,8%	10,2%	11,5%
Nombre de personnes par ménages	2,29	2,17	2,16

Val de Garonne Agglomération 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.

Agissant en application de l'arrêté préfectoral du 03 septembre 2015, créant Val de Garonne Agglomération (issue de la fusion de la CA Val de Garonne Agglomération et de la communauté de communes du Pays du Trec et de la Gupie), définissant les compétences de VGA, notamment en matière d'aménagement de l'espace communautaire, avec la gestion du schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le xxx	
PLH	Pas de PLH opposable actuellement	En cours de réflexion

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

SCOT	SCOT Val de Garonne approuvé le 21 février 2014, couvrant 45 communes.	En cours de révision (délibération de prescription le 09/12/2019) pour élargissement

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la **commune de Varès** 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 :

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

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Occupation
ZW 194	1728 m²	Maison et ancien bar/restaurant	LANGLADA	vacant

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

Dans le cadre du plan France Ruralités, Varès est lauréat du programme "Villages d'avenir" qui vise à accompagner des communes rurales de moins de 3 500 habitants dans la réalisation de leurs projets de développement.

La commune est ainsi accompagnée par les services de l'Etat et le CAUE pour recréer un vrai cœur de village et une place centrale : un lieu fédérateur devant la mairie et l'école. La supérette étant au centre de la place de la mairie, il pourrait être envisagé de la décalé de l'autre côté de la route sur un foncier actuellement à l'abandon.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

En conséquence, la collectivité sollicite l'EPFNA, par la présente convention, pour maitriser un foncier vacant et dégradé, composé d'une grande maison d'habitation et d'un ancien bar-restaurant fermé depuis plusieurs années (fermeture administrative).
Ce lieu à l'abandon, en plein cœur de village, représente une belle opportunité pour y installer un commerce, et libérant ainsi l'espace pour créer la future place du village.

2.2.1. 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 préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ….Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera 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 sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
    - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
    - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
    - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 323

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Le projet pourra nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune n'a, pour le moment, pas sollicité l'EPFNA pour la réalisation les analyses complémentaires.

Si des études étaient menées, la Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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.

3.2. 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 maitre 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 majeur, 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 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 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 ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 325

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 règlementation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 326

- **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 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 a minima le 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, 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 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 toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 règlementation 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, 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 recommandé 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 de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 Varès représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
René ZAROS	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– NP/LR – point VI.04

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**164

Convention réalisation n° 47-24-104 en faveur de la reconversion d'une friche industrielle entre Albret Communauté, la commune de Vianne 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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 réalisation n° 47-24-104 en faveur de la reconversion d'une friche industrielle entre Albret Communauté, la commune de Vianne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°47-21-070, opération 47-21-070-001 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention réalisation n° 47-24-104 en faveur de la reconversion d'une friche industrielle entre Albret Communauté, la commune de Vianne et l'EPFNA

Objet : reconversion d'une friche industrielle

Contexte : La communauté de communes Albret Communauté a été créée au 1er janvier 2017, regroupant aujourd'hui 33 communes, et 26 896 habitants au dernier recensement.

Albret Communauté, compétente en matière de développement économique, souhaite agir sur une véritable verrue sur son territoire, et fleuron de son industrie lors du 20ème siècle : la Verrerie de Vianne.

Il s'agit d'une friche industrielle dont l'activité de « fabrication de verre et d'articles en verre et atelier d'argenture (miroir, cristal, fibre de verre, laine de roche) » fut effective, environ entre 1920 et 2008, date à laquelle la liquidation judiciaire a été prononcée et en 2015 (liquidation de la SARL pour insuffisance d'actifs).

Aujourd'hui, le site est morcelé, une partie est sous maîtrise foncière publique (Albret communauté, pour des entrepôts des services techniques). Les propriétaires privés utilisent les bâtis existants, notamment pour du stockage mais la plus grande partie est resté en l'état et en friche depuis la fermeture de l'exploitation du site, avec beaucoup de déchets présents.

Projet : Après démolition et dépollution par l'EPFNA du site, la présente convention a pour objet de céder un site prêt à l'emploi à un concessionnaire pour aménager un programme mixte, mêlant tourisme et logements.

Tourisme

• Un hôtel d'une trentaine de chambres en complément de l'offre existante pour touristes d'affaire et d'agrément, articulé à des espaces de séminaire ;

• Création d'un atelier vélo (vente-réparation-entretien) ;

Habitat

• Création de 15 à 20 logements sociaux pour saisonniers, apprentis et jeunes travailleurs ;

• Création de 9 logements atypiques de caractère en accession dans un bâtiment réhabilité ;

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente Convention n°47-21-070, opération 47-21-070-001 pour un montant total de 59 750,40 € au 31/12/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 31/12/2028

Montant : 2 000 000 €

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 00035 - Code APE 8413

Garantie de rachat : Albret communauté

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
9 218 528 €	1 545 151 €	5 211 611 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur l'ensemble de la friche, de 22 265 m².

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE REALISATION N°47-24-104

EN FAVEUR DE LA RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE

ENTRE

ALBRET COMMUNAUTE,

LA COMMUNE DE VIANNE (47)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

Albret Communauté, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé au Centre Haussmann – 10 place Aristide-Briand – 47600 Nérac – représentée par **Monsieur Alain LORENZELLI,** son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……,

Ci-après dénommé « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté de communes** » ou « **la personne publique garante » ;**

d'une part,

La **commune de Vianne,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 4 Place des Marronniers – 47230 Vianne, représentée par **Madame Laurence BENLLOCH**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……..,

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

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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024- …… du XX XX 2024.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

Albret Communauté

La communauté de communes Albret Communauté a été créée au 1er janvier 2017, regroupant aujourd'hui 33 communes, et 26 896 habitants au dernier recensement.

Albret Communauté, compétente en matière de développement économique, souhaite agir sur une véritable verrue sur son territoire, et fleuron de son industrie lors du 20ème siècle : la Verrerie de Vianne.

Il s'agit d'une friche industrielle dont l'activité de « fabrication de verre et d'articles en verre et atelier d'argenture (miroir, cristal, fibre de verre, laine de roche) » fut effective, environ entre 1920 et 2008, date à laquelle la liquidation judiciaire a été prononcée et en 2015 (liquidation de la SARL pour insuffisance d'actifs).

Aujourd'hui, le site est morcelé, une partie est sous maîtrise foncière publique (Albret communauté, pour des entrepôts des services techniques). Les propriétaires privés utilisent les bâtis existants, notamment pour du stockage mais la plus grande partie est resté en l'état et en friche depuis la fermeture de l'exploitation du site, avec beaucoup de déchets présents.

Agissant en application de la délibération n°xxx, en date du xxx, du conseil communautaire approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du xxxx ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU / PLUi	PLU (Vianne) PLUi : délibération de prescription le 26/12/2019	Zone couverte par le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 18 septembre 2019 PLUi est en cours d'approbation (juillet 2024 prévu)
PLH	Délibération de prescription le 26/12/2019	en cours d'approbation (mai 2024 prévu)
SCOT du Pays d'Albret	Approuvé le 9 septembre 2020	et mis en compatibilité le 2 février 2022

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

	Commune de Vianne	**Intercommunalité**	**Département**
Population (habitants)	995	26 013	331 271
Variation annuelle de la population	-0,73 %	-0,25 %	-0,10 %
Taux de logements locatifs sociaux	1,83 %	1,73 %	6,37 %
Taux de vacance du parc de logements	14,89 %	15,00 %	12,85 %
Nombre d'emplois au lieu de travail	122	7 981	123 563

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 335

Nombre d'entreprises	6	181	3 060
Taux de chômage annuel moyen	13,43 %	12,82 %	14,04 %
Nombre de personnes par ménage	2,02	2,18	2,16
Nombre de commerces, hébergement, restauration	15	522	7 128

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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 :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 336

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 Albret Communauté, la commune de Vianne 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « **friche de la verrerie de Vianne** » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
D n°1961	8 705 m²	Hangar industriel	24 AV DE LA VERRERIE	Uxp Zone urbaine à vocation d'activités protégées	Occupé sans droit ni titre
D n°1962	717 m²	Bâtiment industriel	26 AV DE LA VERRERIE		loué
D n°1946	2 098 m²	Hangar de stockage	22 AV DE LA VERRERIE		loué
D n°1645 et D n°1894	1383 m² 1370 m²	magasin bureau	28 AV DE LA VERRERIE 20 AV DE LA VERRERIE		Occupé par le propriétaire
D n°1900	7 992 m²	Appartenant déjà à Albret Communauté pour des services entrepôts des services techniques			
Total :	**22 265 m²**				

Le site est toujours inscrit ICPE (une activité d'installation classée a été exploitée), l'ADEME se charge actuellement de le mettre en sécurité (site orphelin) mais une procédure de tiers demandeur sera à mener pour effectuer la sortie d'activité.



RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Informations issues du portail Géorisques du MTES.

Type	Risque	Document	Zone à risque	Statut	Année
Plans de Prevention des Risques Naturels (PPRN)	Mouvement de terrain - Tassements différentiels	PPR Argile	Département 47	Approuvé	2016
Plans de Prevention des Risques Naturels (PPRN)	Inondation / Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau	PPRn Vianne	Garonne	Approuvé	2019

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Servitudes d'Utilité Publique

Type	Libellé	Source
AC1	Périmètre de protection des Monuments historique : Enceinte et tours	DDT47 - atlas des patrimoine
PM1	PPRN Retrait gonflement des argiles : B2 Zone faiblement à moyennement exposée	DDT47
I3	Transport de gaz naturel	Terega
T1	Voie ferrée : Port Ste Marie Condom	DDT47

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 opérationnelle n°47-21-070. Des études ont été menées, afin que la collectivité ait à sa connaissance tous les éléments avant de s'engager dans la reconversion du bâti :

- Analyse de la pollution éventuelle des sols et chiffrage de la dépollution, étude historique et documentaire ;
- Diagnostics relatifs à la présence d'amiante dans les bâtiments concernés, et chiffrage des coûts de désamiantage ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- Chiffrage de la démolition de chaque bâtiment pour permettre une analyse entre conservation/reconversion et démolition ;
- Etude de reconversion visant à définir un projet de reconversion ;

A ce stade, l'Intercommunalité a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Etude « Arts du feu et de la Décoration » de 2007 ;

2.2.1. Le Programme

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : un programme mixte, mêlant tourisme et logements.

Tourisme

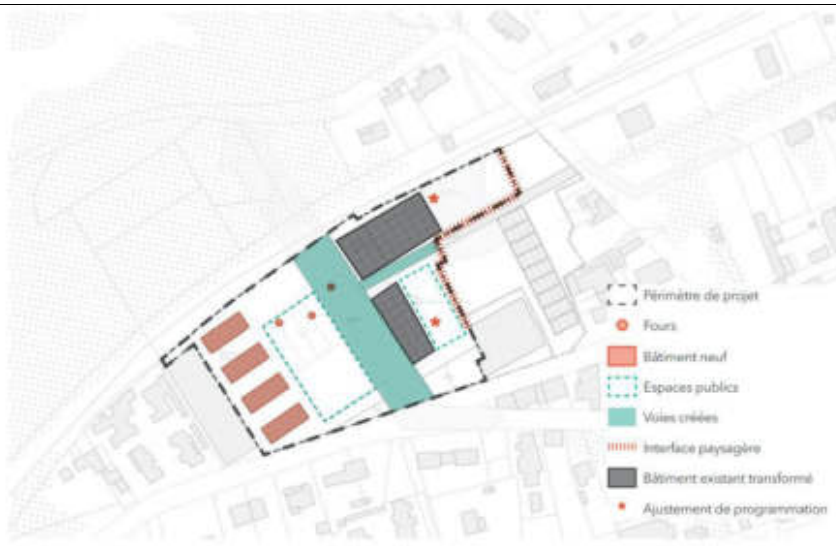
• Relocalisation de l'office du tourisme et création d'un espace d'interprétation de fort rayonnement, proposant notamment une accroche ludique et interactive forte : projections vidéo, espaces ludo-pédagogiques ;
• Un hôtel d'une trentaine de chambres en complément de l'offre existante pour touristes d'affaire et d'agrément, articulé à des espaces de séminaire ;
• Création d'un atelier vélo (vente-réparation-entretien) ;

Habitat

• Création de 5 à 10 « ateliers-logements », offre immobilière novatrice au service des artisans d'art ;
• Création de 15 à 20 logements sociaux pour saisonniers, apprentis et jeunes travailleurs ;
• Création de 9 logements atypiques de caractère en accession dans un bâtiment réhabilité ;

La programmation sera affinée dans les mois qui viennent, par la phase 3 de l'étude programmation.

	Détail sur le produit	Quantité	SDP
Logements		25	1 579 m²
LLS Saisonnier	Construction nouvelle Intermédiaire groupé	25	1 579 m²
Autre			5 925 m²
Hôtel/ complexe de séminaire	Réhabilitation du bâtiment 17 - Niveaux 3 et 4 dont 200 m² d'espaces de séminaire/coworking	30	840 m²
Plateau tertiaire	Réhabilitation du bâtiment 17 -Niveau 2 Plateau de bureaux	-	945 m²
Restaurant	Réhabilitation du bâtiment 17 -RDC		195 m²
Atelier artisans	Réhabilitation RDC bâtiment 5	5	700 m²
Commerce : repair café/atelier vélo	Réhabilitation RDC bâtiment 5		700 m²
Espaces de stockage	Réhabilitation étages bâtiment 5		2 945 m²
Equipements publics			300 m²
Equipement touristique : centre d'interprétation	Réhabilitation bâtiment 17 RDC	-	300 m²
			7 804 m²



> Un projet qui compose avec les propriétaires vendeurs, qui limite au maximum le besoin en dépollution, ambitieux sur la programmation, réaliste sur les volumes et le prix de sortie.

Le programme est encore susceptible d'évoluer à la marge avec le travail du future concessionnaire.

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 l'Intercommunalité à un concessionnaire d'aménagement

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 340

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 acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec l'Intercommunalité.

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 l'Intercommunalité.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ….Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera 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 sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de l'Intercommunalité 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. L'Intercommunalité pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser des études et analyses complémentaires.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 341

L'Intercommunalité s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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 paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de l'Intercommunalité mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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

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

Le remboursement par l'Intercommunalité 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 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 ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 342

- 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 majeur, 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 l'Intercommunalité.

Une délibération du conseil communautaire est nécessaire avant toute décision de démolir.

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. Dépenses engagées au titre de la convention de veille

Les dépenses engagées au titre de la **convention de veille n°47.21.070** précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant **de 59 750,40 € au 31/12/2023** (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

La signature de la convention de réalisation n°47-24-104 en faveur de la reconversion d'une friche industrielle entre Albret Communauté, la commune de Vianne (47) et l'EPFNA, clôture la convention précédente n° n°47.21.070.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est **de 2 000 000 €.**

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

5.3. 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 ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

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.

5.4. 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 règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 344

- **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 21/12/2028**.

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 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 a minima la Maire de la commune et le président de l'intercommunalité 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 règlementation 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 recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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) ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

• 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 4 exemplaires originaux

La communauté de communes Albret Communauté, Représentée par son président,	La commune de Vianne Représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Alain LORENZELLI	**Laurence Benlloch**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– NP/LR– point VI.05

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 165

Convention de réalisation n°47-24-096 en faveur de la reconversion d'un îlot entre la commune de Castillonnes 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°47-24-096 en faveur de la reconversion d'un îlot entre la commune de Castillonnes 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-24-096 en faveur de la reconversion d'un îlot entre la commune de Castillonnes et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'un îlot en cœur de bourg

Contexte : Castillonnés est située à la limite nord du Lot et Garonne. Cette bastide, de 1 400 habitants, située à mi-chemin entre Bergerac (en Dordogne) et Villeneuve-sur-Lot, est très attractive en période estivale mais le nombre d'habitants est en diminution.

Projet : Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, la commune de Castillonnès et la Communauté des Communes des Bastides en Haut Agenais ont mené une étude de faisabilité et de programmation pour le centre-bourg. Cette étude avait pour objectif d'offrir une vision globale des atouts et des points à renforcer dans le bourg avec la mise en place d'un plan de référence permettant la mise en cohérence de l'ensemble des projets envisagés sur ce territoire.

Plusieurs secteurs ont déjà été ciblés dont la Grand Rue : «l'artère commerciale» de la bastide. L'îlot objet de cette convention, est une des actions prioritaires à mener permettant de pérenniser un commerce, réhabiliter des logements, curer de garages dégradés, végétaliser l'arrière de l'îlot, création de stationnement.

Durée : 31/12/2028

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
407 703 € / 448 770 €	94 290 €	716 767 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur un îlot du cœur de bourg, comprenant 9 parcelles pour 992m2 de superficie cadastrale, composé d'immeuble mixte dans la rue commerçante et de garages dégradés à l'arrière des parcelles.

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 00035 - Code APE 8413

COMMUNE DE CASTILLONNÈS (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre de réalisation (1019 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE REALISATION n°47-24-096

EN FAVEUR DE LA RECONVERSION D'UN ILOT

ENTRE

LA COMMUNE DE CASTILLONNES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Castillonnès,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place des Cornières à CASTILLONNES (47 330), représentée par **Monsieur Pierre SICAUD**, 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-202X- …… du XX XX 2024.

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

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La commune de Castillonnès

La commune de Castillonnès est située à la limite nord du Lot-et-Garonne. Cette bastide, de 1 400 habitants, située à mi-chemin entre Bergerac (en Dordogne) et Villeneuve-sur-Lot, est très attractive en période estivale mais au quotidien le nombre d'habitants est en diminution.

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 (habitants)	877	121 642	374 878
Variation annuelle de la population	0,08 %	0,47 %	0,15 %
Taux de logements locatifs sociaux	1,90 %	11,80 %	8,48 %
Rythme de construction annuel logement	1	384	722
Rythme de construction annuel surface	-	-	-
Taux de vacance du parc de logements	9,44 %	8,92 %	9,36 %
Nombre d'emplois au lieu de travail	77	64 521	154 933
Nombre d'entreprises	0	883	2 481
Taux de chômage annuel moyen	10,00 %	11,10 %	10,76 %
Nombre de personnes par ménage	2,39	2,11	2,23
Nombre de commerces, hébergement, restauration	7	1 911	5 434

La **communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord,**

La communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord a été créée par l'arrêté préfectoral du XXX, ainsi que les extensions successives, par arrêté du XXX, regroupant aujourd'hui XXX communes, et XXX habitants/population au dernier recensement.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Agissant en application de la délibération n°xxx, en date du xxx, du conseil communautaire approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du xxxx ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	PLUi DES BASTIDES EN HAUT AGENAIS PERIGORD,	approuvée le 20/02/2020
PLH	idem	Remarques évolutions du document
SCOT	idem	Remarques évolution du document

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 de Castillonnès 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme **« îlot pharmacie »** et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AD n°208 et 209	369 m²	Immeuble mixte	36 GR GRAND RUE	Ua	occupé
AD 210	91 m²	garage	5190 RUE DE LA PAIX		libre
AD 211	131 m²	Immeuble mixte	38 GR GRAND RUE		occupé
AD 212	80 m²	Immeuble mixte	40 GR GRAND RUE		libre
AD 213, 214 et 2016	250 m²	Habitation et garage	44 GR GRAND RUE		libre
AD 215	71 m²	Immeuble mixte	42 GR GRAND RUE		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.



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

2.2. Définition du projet

Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, la commune de Castillonnès et la Communauté des Communes des Bastides en Haut Agenais ont mené une étude de faisabilité et de programmation pour le centre-bourg. Cette étude avait pour objectif d'offrir une vision globale des atouts et des points à renforcer dans le bourg avec la mise en place d'un plan de référence permettant la mise en cohérence de l'ensemble des projets envisagés sur ce territoire.

Plusieurs secteurs ont déjà été ciblés dont la Grand Rue : «l'artère commerciale» de la bastide. L'îlot objet de cette convention, est une des actions prioritaires à mener permettant de pérenniser un commerce, réhabiliter des logements, curer de garages dégradés, végétaliser l'arrière de l'îlot, création de stationnement.

La collectivité et son bureau d'architecture se charge de réaliser l'étude faisabilité.

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme, suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien, remembrement de cases commerciales pour agrandire la pharmacie ;
- Curage de garages à l'arrière de l'îlot ;

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 en partie à la Commune (partie espace public), et à un porteur privé (logement et local commercial).

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 XX/XX/XXXXX, le ….Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera 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 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 357

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 études et analyses complémentaires.

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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 majeur, 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 / de l'Intercommunalité.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 400 000 €.**

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 ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- 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 règlementation 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 après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le 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, 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.

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 règlementation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 362

10.COMMUNICATION

La Commune, 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 recommandé 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 de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

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

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune Castillonnès représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Pierre SICAUD	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

B– NP/LR– point VI.06

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-166**

Convention de veille n°47-24-097 en faveur de la reconversion d'une friche de centre-bourg entre la commune de Castillonnès 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°47-24-097 en faveur de la reconversion d'une friche de centre-bourg entre la commune de Castillonnès 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n°47-24-097 en faveur de la reconversion d'une friche de centre-bourg entre la commune de Castillonnès et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'une friche industrielle (ancien stockage de fruits), fermée depuis plus de 30 ans et située à l'entrée du cœur de bourg

Contexte : Castillonnés est située à la limite nord du Lot et Garonne. Cette bastide, de 1 400 habitants, située à mi-chemin entre Bergerac (en Dordogne) et Villeneuve-sur-Lot, est très attractive en période estivale mais au quotidien le nombre d'habitants est en diminution.

Projet : Veille active sur cette ancienne friche industrielle, fermée depuis plus de 30 ans, située à l'entrée de la bastide. Les élus souhaitent maitriser l'implantation d'une activité qui ne porte pas atteinte au projet de redynamisation du centre-bourg engagé par le programme PVD.

Durée : 31/12/2028

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
407 703 € / 448 770 €	94 290 €	716 767 €

Périmètre : Périmètre de veille sur l'ensemble des parcelles, constituant le site d'une ancienne friche industrielle, situé à l'entrée de la bastide, d'une surface de 7 948m2.

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 00035 - Code APE 8413

COMMUNE DE CASTILLONNÈS (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF



CONVENTION DE VEILLE N°47-24-097

EN FAVEUR DE LA RECONVERSION D'UNE FRICHE DE CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE Castillonnès

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Castillonnès,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place des Cornières à CASTILLONNES (47 330), représentée par **Monsieur Pierre SICAUD**, 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-202X- …… du XX XX 2024.

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

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 368

PRÉAMBULE

La commune de Castillonnès

La commune de Castillonnès est située à la limite nord du Lot-et-Garonne. Cette bastide, de 1 400 habitants, située à mi-chemin entre Bergerac (en Dordogne) et Villeneuve-sur-Lot, est très attractive en période estivale mais au quotidien le nombre d'habitants est en diminution.

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 (habitants)	877	121 642	374 878
Variation annuelle de la population	0,08 %	0,47 %	0,15 %
Taux de logements locatifs sociaux	1,90 %	11,80 %	8,48 %
Rythme de construction annuel logement	1	384	722
Rythme de construction annuel surface	-	-	-
Taux de vacance du parc de logements	9,44 %	8,92 %	9,36 %
Nombre d'emplois au lieu de travail	77	64 521	154 933
Nombre d'entreprises	0	883	2 481
Taux de chômage annuel moyen	10,00 %	11,10 %	10,76 %
Nombre de personnes par ménage	2,39	2,11	2,23
Nombre de commerces, hébergement, restauration	7	1 911	5 434

La **communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord,**

La communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord a été créée par l'arrêté préfectoral du XXX, ainsi que les extensions successives, par arrêté du XXX, regroupant aujourd'hui XXX communes, et XXX habitants/population au dernier recensement.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Agissant en application de la délibération n°xxx, en date du xxx, du conseil communautaire approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du xxxx ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	PLUi DES BASTIDES EN HAUT AGENAIS PERIGORD,	approuvée le 20/02/2020
PLH	idem	Remarques évolutions du document
SCOT	idem	Remarques évolution du document

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 370

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 de Castillonnès 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.

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

X	l'habitat
x	le développement des activités et des services

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille est identifié comme « **la friche** » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AD n°828, 414, 415, 413, et 366	7 948m2	Friche	AV ALPHONSE DE POITIERS	Zone Ub = zone urbanisée (dédiée habitat, commerces, artisanat)	vacant

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.

CARTE DU PERIMETRE



2.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ….Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) notifiées à la Collectivité, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par délibération du CM au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Cette opération n'étant pas à maturité, la Collectivité a sollicité l'EPFNA afin de mener une veille sur une éventuel vente de ce foncier.

En parallèle il est nécessaire de définir les futurs usages du site. La collectivité pourra la faire réaliser par son bureau d'étude ou par l'EPFNA (étude capacitaire (plan de composition, bilan financier) ; ou programmation ; ou faisabilité).
L'EPFNA pourra également mener, sur demande de la commune, des diagnostics et analyses du bâtiment (amiante, pollution…etc) afin de pouvoir affiner les coûts de transformation.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille.
Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre le lancement de la phase opérationnelle.

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

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

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition 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 donné 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.

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

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

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

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

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- 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 règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti ;

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

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L 2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2028.

Si un bien concerné par la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors de la première instance de l'EPFNA qui suivra la signature de l'acte authentique d'acquisition.
En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

publique garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

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

Le remboursement par la personne publique garante des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…) après cette date.

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant a minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.
Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

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

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 376

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, 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.

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 règlementation 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, 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

• Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

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

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

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

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 Castillonnès représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Pierre SICAUD	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/…… en date du ……

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– NP/LR– point VI.07

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**167

Convention de réalisation n°47-24-094 en faveur de la reconversion d'un îlot dégradé entre la commune de Prayssas 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°47-24-094 en faveur de la reconversion d'un îlot dégradé entre la commune de Prayssas 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-24-094 en faveur de la reconversion d'un îlot dégradé entre la commune de Prayssas et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'un îlot dégradé pour récréer des logements

Contexte : Village de caractère situé au cœur du Lot-et-Garonne, Prayssas est un village ecclésial du XIIIème siècle, de 1 000 habitants. La commune se trouve dans l'aire d'attraction d'Agen. Elle est desservie par la départementale D118 en direction d'Agen et par l'autoroute A62 à environ 20 km.

Les élus ont toujours mené une politique interventionniste en matière de foncier dégradé, il reste donc, très peu de fonciers vacants sur la commune.

Projet : Très attractive en période estivale la commune souhaite poursuivre son action pour traiter les dernier foncier vacants et dégradés de la Bastide et ainsi développer son parc de logements à l'année pour stabiliser sa démographie et loger les employés du secteur.

Durée : 31/12/2028

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
240 574 € / 508 846 €	142 797 €	548 427 €

Périmètre : périmètre de réalisation en plein cœur de la bastide, comprenant deux anciennes maisons délabrées : AB n°196, 197, 198, 199, 291 et 314, d'une superficie de 508m2

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNE D'ITEUIL (86)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Bazar, biscuits & bombance
Village De Prayssas
Pl. Charles de Gaulle
Rue Vivienne
Rue Philippe Pradelle
Bd d'Occitanie
Chem. de Costas
AB0291
AB0196
AB0197
AB0198
AB0199
Cours De Piano Eveil Musical
Fermé temporairement
Sanguin Patrick
D107E
AB0314
0
25
50 m
Périmètre de réalisation (501 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE REALISATION N°47-24-094

EN FAVEUR DE LA RECONVERSION D'UN ILOT DEGRADE

ENTRE

LA COMMUNE DE PRAYSSAS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Prayssas,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 20, place de l'hôtel de ville à Prayssas (47 360), représentée par **Monsieur Philippe BOUSQUIER**, 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- …… du XX 06/2024.

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

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La commune de Prayssas

La commune de Prayssas est un village de caractère situé au cœur du Lot-et-Garonne, Prayssas est un village ecclésial du XIIIème siècle, de 1 000 habitants. La commune se trouve dans l'aire d'attraction d'Agen. Elle est desservie par la départementale D118 en direction d'Agen et par l'autoroute A62 à environ 20 km.

Les élus ont toujours mené une politique interventionniste en matière de foncier dégradé, il reste, donc, très peu de foncier vacant sur la commune.

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 (habitants)	995	18 277	331 271
Variation annuelle de la population	0,30 %	0,06 %	-0,10 %
Taux de logements locatifs sociaux	2,68 %	1,72 %	6,37 %
Rythme de construction annuel logement	1	36	887
Rythme de construction annuel surface	0 m²	6 442 m²	101 990 m²
Taux de vacance du parc de logements	13,84 %	15,15 %	12,85 %
Nombre d'emplois au lieu de travail	279	5 347	123 563
Nombre d'entreprises	13	154	3 060
Taux de chômage annuel moyen	10,94 %	14,69 %	14,04 %
Nombre de personnes par ménage	2,24	2,37	2,16
Nombre de commerces, hébergement, restauration	21	325	7 128

La communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

La communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas a été créée par l'arrêté préfectoral du XXX, ainsi que les extensions successives, par arrêté du XXX, regroupant aujourd'hui XXX communes, et XXX habitants/population au dernier recensement.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Agissant en application de la délibération n°xxx, en date du xxx, du conseil communautaire approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du xxxx ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	Le nouveau PLUi a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 25 septembre 2019	- Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 mai 2022 - Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 juillet 2023
PLH	idem	Remarques évolutions du document
SCOT	idem	Remarques évolution du document

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 de Prayssas et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 « îlot dégradé » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLUi	Occupation
AB 196, 199, 291 et 314	101 m² 292 m²	Maison de bourg (la parcelle 314 est une parcelle de jardin faisant partie de l'unité foncière)	1 Rue Frederic Roumanes / Rue Philippe Pradelle	Ua	Libre
AB 197 et 198	115 m²	Maison de bourg	3 Rue Frederic Roumanes/ Rue Philippe Pradelle	Ua	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.



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

2.2. Définition du projet

Très attractive en période estivale la commune souhaite poursuivre son action pour traiter les derniers fonciers vacants et dégradés de la Bastide et ainsi développer son parc de logements à l'année pour stabiliser sa démographie et loger les employés du secteur.

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :
Reconversion d'un îlot dégradé et vacant pour récréer des logements, tout en veillant à conserver la forme urbaine de la bastide.

La commune est accompagné par la communauté de communes, dans le cadre du programme PVD et réalise une étude de faisabilité en régie.

La parcelle 314 est une parcelle de jardin faisant partie de l'unité foncière (d'un des deux propriétaires), elle sera traité indépendamment du projet et revendu à la collectivité.

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En démolition reconstruction
- En maisons individuelles

Nombre de logements prévus	2
Dont sociaux	/
Typologies des logements	T3/T4

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 ou à un porteur privé.

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 XX/XX/XXXXX, le ….Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du CM ou CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 388

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 et études complémentaires.

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 389

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 maitre 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 majeur, 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 collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 390

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 le plus généralement la forme 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. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- 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 règlementation 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 après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

7. 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 président de l'intercommunalité 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, 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 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 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 règlementation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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, 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 recommandé 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 de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 Prayssas représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Philippe BOUSQUIER	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/…… en date du ……

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– NP/LR– point VI.08

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-168**

Convention de réalisation n°47-24-095 en faveur du logement entre la commune de Puch d'Agenais 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°47-24-095 en faveur du logement entre la commune de Puch d'Agenais 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°47-24-095 en faveur du logement entre la commune de Puch d'Agenais et l'EPFNA

Objet : réhabilitation d'un foncier pour créer des logements

Contexte : Cette petite commune du centre du Lot-et-Garonne, de 700 habitants, est située à 5,8 kilomètres de Damazan. La commune est à seulement 5km de l'entrée de l'autoroute A62, ce qui lui donne naturellement un atout indéniable aux yeux de nombreux ménages souhaitant venir s'installer dans un environnement calme et accueillant en périphérie des villes structurantes en terme d'emploi.

Projet : La Commune a décidé de prioriser une intervention dans son centre-bourg dans l'optique de redynamiser l'attractivité du quartier de la mairie. L'objectif est de valoriser les fonciers déjà existants dans le centre-bourg de la commune.

La mairie souhaite donc amorcer une politique axée sur le logement pour permettre d'une part à de nouveaux ménages d'actifs de s'installer dans des maisons d'habitations correspondant à leurs besoins, et d'autres part à des personnes âgées de bénéficier de logements adaptés.

Durée : 31/12/2028

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
219 884 € / 356 601 €	95 089 €	137 687 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur un foncier situé en plein cœur de bourg, immeuble mitoyen de la mairie, parcelle cadastrée section H n°92, d'une superficie de 682m2.

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE PUCH-D'AGENAIS (47)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Rue Jean Bauet
Rue du Château d'Eau
Rue Jean Messines
Rue au Chemin de Ronde
Chem. de Ronde
Le Relais Puchois
Coiffure Nunes Puch
La Poste Relais
Église Saint-Pierre
Écrin des Sens Manoir en Agenais
0H0081
0H0092
Mairie
MAM La Cabane des Minis Puchois
Périmètre de réalisation (932 m²)
0
25
50 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE REALISATION N°47-24-095

EN FAVEUR DU LOGEMENT

ENTRE

LA COMMUNE DE PUCH D'AGENAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Puch-d'Agenais**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Le Bourg, Puch-d'Agenais (47160), représentée par **Monsieur Alain Maille**, 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- …… du XX /06/2024.

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

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La commune de Puch-d'Agenais

La commune de Puch-d'Agenais est une petite commune du centre du Lot-et-Garonne, de 700 habitants, est située à 5,8 kilomètres de Damazan. La commune est à seulement 5km de l'entrée de l'autoroute A62, ce qui lui donne naturellement un atout indéniable aux yeux de nombreux ménages souhaitant venir s'installer dans un environnement calme et accueillant en périphérie des villes structurantes en termes d'emploi.

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 (habitants)	681	18 277	331 271
Variation annuelle de la population	-0,65 %	0,06 %	-0,10 %
Taux de logements locatifs sociaux	0,00 %	1,72 %	6,37 %
Rythme de construction annuel logement	1	36	887
Rythme de construction annuel surface	0 m²	6 442 m²	101 990 m²
Taux de vacance du parc de logements	13,74 %	15,15 %	12,85 %
Nombre d'emplois au lieu de travail	136	5 347	123 563
Nombre d'entreprises	4	154	3 060
Taux de chômage annuel moyen	11,11 %	14,69 %	14,04 %
Nombre de personnes par ménage	2,20	2,37	2,16
Nombre de commerces, hébergement, restauration	4	325	7 128

La Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, est située comme son nom l'indique au cœur des vallées de la Garonne et du Lot. Née le 1er janvier 2017. Née de la fusion de la communauté de communes du Confluent (18 communes, 12 967 habitants environ), et de la communauté de communes du canton de Prayssas (10 communes, 4 757 habitants), elle regroupe aujourd'hui 28 communes, pour 18 253 habitants. Les 4 communes les plus peuplées sont Aiguillon (4 534 habitants), Port Ste Marie (1 916 habitants), Damazan (1 369 habitants) et Prayssas (977 habitants).

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU de Puch d'Agenais	Approuvé le 19/09/2022	
PLH	idem	Remarques évolutions du document
SCOT	idem	Remarques évolution du document

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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 :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 401

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 de Puch-d'Agenais et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Le secteur d'intervention est identifié comme « îlot de la mairie » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
H 81	270 m²	Maison d'habitation	87 RUE JEAN BAILLET	Ua : noyau du village	
H 92	682 m²	Maison d'habitation	23 PL DE LA MAIRIE		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.

CARTE DU PERIMETRE



2.2. Définition du projet

La Commune a décidé de prioriser une intervention dans son centre-bourg dans l'optique de redynamiser l'attractivité du quartier de la mairie. L'objectif est de valoriser les fonciers déjà existants.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

La mairie souhaite donc amorcer une politique axée sur le logement pour permettre d'une part à de nouveaux ménages d'actifs de s'installer dans des maisons d'habitations correspondant à leurs besoins, et d'autres part à des personnes âgées de bénéficier de logements adaptés.

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien
- En collectifs

Nombre de logements prévus	4
Dont sociaux	/
Typologies des logements	T3 et T4

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 ou 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 préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le …. CM est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du CM sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- 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 études et analyses complémentaires.

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 405

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 majeur, 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 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 **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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

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,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 407

augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation 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 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 a minima le maire de la commune et/ou le président de l'intercommunalité 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, 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 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 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 règlementation 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, 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 recommandé 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 de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 Puch-d'Agenais représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Alain Maille	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– AH/VL – point VII.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-**169

Convention réalisation n°79-24-065 pour le développement d'une opération de logement sur la propriété sise rue de la Roche Paillée 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,
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 réalisation n°79-24-065 pour le développement d'une opération de logement sur la propriété sise rue de la Roche Paillée entre la Commune d'Echiré, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°79-10-011 - Opération n°7910011006 dans la convention approuvée ;
- 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

01 JUIL. 2024

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°79-24-065 pour le développement d'une opération de logement sur la propriété sise rue de la Roche Paillée entre la Commune d'Echiré, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

Objet : Opération d'une 40aine de logements dont 50% sociaux en densification

Contexte : Commune située au Nord de Niort avec qui l'EPFNA est partenaire depuis 2010 dans le cadre d'une convention qui arrive à échéance au 31/12/2024

Projet : La CAN a lancé une étude de pré-programmation en 2023 en vue d'y étudier la faisabilité d'un projet de logements.

Cette étude a permis d'envisager une programmation de 40 logements au total dont 20 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la précédente convention n°79-10-011 - Opération n°7910011006 pour un montant total de 221 498,00 € HT au 04/03/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 31/12/2027

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
249 880 € / 210 677 €	113 837 €	273 006 €

Périmètre : Dans le cadre de la convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011 signée le 14 octobre 2010 avec la Commune d'Echiré et la CAN, l'EPFNA a acquis la propriété cadastrée AK n° 95 et 96 sise rue de la Roche Paillée le 8 décembre 2023.
Ce site correspond à vas

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNE D'ÉCHIRÉ (79)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
AK0139
Rue de la Roche Paillee
AK0096
AK0095
AK0302
Rue des Châtaigniers
Rue des Maréchaux
Imp. des Forges
Rue des Ouches
Rue des Garennes
Av. de la Mélusine
Périmètre de réalisation (1,09 ha)
Foncier communal
0
25
50 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N°79-24-065

POUR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OPERATION DE LOGEMENT SUR LA PROPRIETE SISE RUE DE LA ROCHE PAILLEE

ENTRE

LA COMMUNE D'ECHIRE

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..... ,

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 BALOGE**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,

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 en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n°B-2024 ,

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

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 1er 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 416

Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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 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 :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Les secteurs d'interventions sont définis par les éléments suivants qui constituent le périmètre de projet unique :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLUi-D	Occupation
AK 95	9 380 m²	Nu (terre)	Le Bourg	1AUH	Libre
AK 96	1 604 m²	Nu (terre)	Rue de la Roche Paillée	1AUH	Libre
AK 302	25 m²	Nu (terre)	Le Bourg	UB	Libre

Dans le cadre de la convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011 signée le 14 octobre 2010 avec la Commune d'Echiré et la CAN, l'EPFNA a acquis la propriété cadastrée AK n° 95 et 96 sise rue de la Roche Paillée le 8 décembre 2023 pour la somme de 219 000 €.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Ce site correspond à vaste terrain nu d'une surface totale de 10 984 m² classé en zone 1AUh au PLUi-D de la commune. Ce site est également accessible depuis la rue des Maréchaux (via l'impasse des Forges) en traversant une petite parcelle de terre de 25 m² (AK n° 302) dont l'acquisition sera effectuée directement par la Commune.



2.2. Définition du projet

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**	**X**	**Étude géotechnique**
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		Plan Guide

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

La mise en vente de ces deux parcelles a présenté une opportunité et un intérêt stratégique pour la Commune de par leur localisation en cœur de bourg puisqu'il s'agit d'une des dernières grandes emprises non bâties en centre-bourg et constructibles.

Afin d'accompagner la Commune dans son projet, la CAN a lancé une étude de pré-programmation dans le cadre d'un marché à bon de commande en vue d'y étudier la faisabilité d'un projet de logements.

Cette étude a permis d'envisager une programmation de 40 logements au total dont 20 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession.

Le Sud de l'emprise serait dédié à l'agriculture urbaine avec des jardins partagés.



Image non contractuelle

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : Opération d'une 40aine de logements dont 50% sociaux en densification.

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 densification

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Nombre prévisionnel de logements prévus	40
Dont sociaux	20
Typologies des logements	T2/T3/T4
Densité prévisionnelle prévue	36 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.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Acquisition du foncier : Décembre 2023
- Consultation d'opérateurs : 4ème trimestre 2024
- Choix de l'opérateur par la commune : 1er trimestre 2025
- Signature promesse de cession : + 2 mois
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par l'opérateur : + 6 mois
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'opérateur après la levée de toutes les conditions suspensives : + 8 mois
- Démarrage des travaux par le porteur de projet à l'issue de l'acquisition auprès de l'EPFNA : + 1 mois

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. La Commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	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.

A noter que par un courrier en date du 18 avril 2023, la DRAC a indiqué que le projet devra faire l'objet d'une prescription de diagnostic archéologique. Ce diagnostic devra ainsi être engagé soit par l'EPFNA durant le portage sur accord préalable de la Commune (le coût du diagnostic sera répercuté dans ce cas dans le prix de revient de l'opération), soit par la Commune, ou bien par le futur porteur de projet.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 421

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 422

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.

4.3. Démolition/dépollution 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 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 Dépenses engagées au titre de la convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011

Dans le cadre de la convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011, l'EPFNA a procédé le 08/12/2023 à l'acquisition des parcelles cadastrées AK 95 et 96. Le prix de revient de cette opération est de 221 498,00 € HT au 04/03/2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n° CA 79-10-011 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 221 498,00 € HT au 04/03/2024. 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 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 31/12/2027.

- Opération n°7910011006 (rue de la Roche Paillée) – Montant total de 221 498,00 € HT au 04/03/2024- Détail des dépenses constatées :

  - 219 000,00 € de frais d'acquisition (parcelles AK n° 95 et 96) ;
  - 2 498,00 € d'études préalables (géomètre).

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **300 000 €.**

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

5.3 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.

5.4 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 règlementation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 424

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, entrée en vigueur dès sa signature par toutes les parties, sera échue à la date du **31 décembre 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.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- 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 règlementation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 426

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 Résiliation mutuelle

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

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

11.2 Résiliation de droit

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable 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 Conséquence de la résiliation

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

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

La 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 427

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	La communauté d'agglomération du Niortais	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire,	représentée par son Président,	représenté par son Directeur général,
Thierry DEVAUTOUR	**Jérôme BALOGE**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

B–AH/VL – point VII.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-** 170

Avenant n°1 de mise en place de paiement différé et de prorogation de la convention opérationnelle n°79-22-010 pour la requalification de l'îlot Saint-Médard/Berton entre la Ville de Thouars, la Communauté de communes du Thouarsais 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 mise en place de paiement différé et de prorogation de la convention opérationnelle n°79-22-010 pour la requalification de l'îlot Saint-Médard/Berton entre la Ville de Thouars, la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 740 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de mise en place de paiement différé et de prorogation de la convention opérationnelle n°79-22-010 pour la requalification de l'îlot Saint-Médard/Berton entre la Ville de Thouars, la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPFNA

Objet : La Ville de Thouars et l'EPFNA ont signé le 19 janvier 2022 une convention opérationnelle n° 79-22-010 pour la requalification de l'îlot Saint-Médard/Berton afin d'en assurer la maîtrise foncière.

Contexte : L'EPFNA a procédé à l'acquisition de 8 parcelles depuis 2015 sur ce périmètre de projet pour un montant total de 324 000 €, dans le cadre d'une précédente convention opérationnelle. Il s'agit d'immeubles vacants et en mauvais état composant un îlot en centre-ville situés place Berton et rue Saint-Médard.

Projet : Le projet de la Ville consiste à requalifier cet îlot par une opération de démolition et de reconstruction ou réhabilitation des immeubles dans le but de recréer notamment des logements et ainsi faire revenir de nouveaux habitants dans le centre-ville. Toutefois, malgré des contacts avec certains opérateurs, cet îlot se trouve aujourd'hui sans perspective de sortie opérationnelle.

Durée : 31/12/2024 -> 30/06/2026

Montant : 740 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
8 818 677 € / 8 020 234 €	4 267 650 €	11 962 155 €

Périmètre : 8 immeubles situés place Berton et rue Saint-Médard dans le centre-ville de Thouars d'une surface totale de 1 209 m²

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE THOUARS (79)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Rue Harcher
Bonobo
Dessus et Dessous
Rue du Guesclin
Rue Porte
Dominique Saint André
Place Berton
Boutique Orange Gdte Thouars
Jolis Mômes
Rue Saint-Médard
Rue des Clairettes
Rue Porte au Prévost
Max Men Coiffure
Dynamite Games
Le Cafe Des Arts
Amalgame
Rue Régnier Desmarais
Rue Bonaventure Bertram
Myreal Coiffure
La Civette Tabac Presse
Desmarais
Les Mots Passants
Mercerie
ASSISTANCE DEPANNAGE
BH0238
BH0239
BH0240
BH0241
BH0242
BH0243
BH0244
BH0245
BH0246
BH0247
BH0248
BH0353
BH0230
BH0226
BH0231
BH0232
BH0233
BH0234
BH0352
BH0235
Périmètre de réalisation (2830 m²)
Foncier communal
Foncier EPFNA
0
25
50 m

AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°79-22-010

POUR LA REQUALIFICATION DE L'ILOT SAINT-MEDARD/BERTON

ENTRE

LA VILLE DE THOUARS (79),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS,

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Ville de Thouars, dont le siège est situé 14 place Saint-Laon – CS 50183 - 79103 THOUARS Cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Bernard PAINEAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 4 juillet 2024,
Ci-après dénommée « **la Ville** » ou « **la Collectivité** »

La Communauté de communes du Thouarsais, dont le siège est situé 4 rue de la Trémoïlle – CS 10160 – 79104 THOUARS Cedex, représentée par son Vice-Président, Monsieur **Emmanuel CHARRE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 2 juillet 2024,
Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « la **CdC** »

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé – 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n°B-2024-……,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La Ville de Thouars et l'EPFNA ont signé le 19 janvier 2022 une convention opérationnelle n° 79-22-010 pour la requalification de l'îlot Saint-Médard/Berton afin d'en assurer la maîtrise foncière (annexe 1).

L'EPFNA a procédé à l'acquisition de 8 parcelles depuis 2015 sur ce périmètre de projet pour un montant total de 324 000 €, dans le cadre d'une précédente convention opérationnelle. Il s'agit d'immeubles vacants et en mauvais état composant un îlot en centre-ville situés place Berton et rue Saint-Médard.

Le projet de la Ville consistait à requalifier cet îlot par une opération de démolition et de reconstruction ou réhabilitation des immeubles dans le but de recréer notamment des logements et ainsi faire revenir de nouveaux habitants dans le centre-ville.
Plusieurs études de faisabilité ont été réalisées sur cet îlot depuis 2017. La Ville a par ailleurs pu bénéficier d'une subvention du Fonds Friches à hauteur de 80 000 € pour financer des études complémentaires. Au 2ème trimestre 2024, la Ville a réalisé des diagnostics avant-démolition, des diagnostics structure et des relevés sur les bâtiments afin d'étudier la possibilité d'une démolition de l'ensemble des immeubles maîtrisés.

Toutefois, malgré des contacts entrepris ces derniers mois avec certains opérateurs, cet îlot se trouve aujourd'hui sans perspective de sortie opérationnelle.
En conséquence, la Ville, au titre sa garantie de rachat, se doit de procéder au rachat l'ensemble du foncier auprès de l'EPFNA avant l'échéance de la convention le 31 décembre 2024.

Au 28/02/2024, le prix de revient sur cette opération était de 488 563,58 € HT (intégrant la taxe foncière prévisionnelle de l'année 2024) comprenant une TVA sur marge d'un montant de 31 551,65 €, soit 520 115,23 € TTC.

La Ville de Thouars a délibéré le 4 juillet 2024 sur le rachat du foncier auprès de l'EPFNA pour un montant de 520 115,23 € TTC. Cette cession doit être réalisée avant le 31 décembre 2024.

La Ville de Thouars a souhaité pouvoir différer le paiement de ce rachat compte tenu du montant important représenté par celui-ci.

Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- Mettre en place le paiement différé ;
- Proroger la durée de la convention au 30 juin 2026 afin de prendre en compte ce paiement différé sur trois ans.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT DIFFERE

Dans le cadre du rachat des parcelles cadastrées BH n°353, 238, 240, 241, 242, 243, 244 et 248 sises place Berton et rue Saint-Médard, maîtrisées par l'EPFNA et objet de la convention opérationnelle, par la Ville de Thouars, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

Il est ainsi nécessaire d'intégrer un article relatif aux dispositions financières pour la mise en place du paiement différé.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

1.1 Disposition et contexte

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

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°79-22-010, l'EPFNA est propriétaire des parcelles cadastrées BH n°353, 238, 240, 241, 242, 243, 244 et 248 sises place Berton et rue Saint-Médard à Thouars.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement différé par annuités, par la Ville de Thouars, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage la Ville de Thouars à payer en plusieurs fois dès que l'acte de vente des fonciers portés par l'EPFNA sera signé par la collectivité.

1.2 Calcul du prix de cession

Au 28/02/2024, le prix de revient de cette opération s'élève à 488 563,58 € HT (intégrant la taxe foncière prévisionnelle de l'année 2024) comprenant une TVA sur marge d'un montant de 31 551,65 €, soit 520 115,23 € TTC.

La Ville de Thouars a délibéré le 4 juillet 2024 sur le rachat du foncier auprès de l'EPFNA pour un montant de 520 115,23 € TTC. Cette cession doit intervenir avant le 31 décembre 2024.

1.3 Différé de paiement

Le différé de paiement interviendra selon l'échéancier suivant sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente à juste date :

-2024 : signature de l'acte authentique de vente avant le 31 décembre 2024 : paiement comptant de 174 000 € TTC au jour de la signature de l'acte ;
- 2025 : paiement de 174 000 € TTC avant le 30 juin 2025 ;
- 2026 : paiement du solde du prix de vente de 172 115,23 € TTC avant le 30 juin 2026.

Le présent différé de paiement engage la Ville de Thouars à verser chaque année à l'EPFNA les montants précédemment indiqués et selon l'échéancier prédéfini.

1.4 Règlement des échéances

Le premier versement devra se faire comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette, la collectivité devra régler les échéances suivantes conformément aux clauses définies dans l'acte authentique de vente et veillera à inscrire ces dépenses dans son budget chaque année.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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

1.5 Apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes le 28/02/2024 et la signature de l'acte notarié avant le 31 décembre 2024, comme la taxe foncière au titre de l'année 2024), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera, si nécessaire, établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

ARTICLE 2 - 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 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2026 et ce afin de prendre en compte le différé de paiement mentionné plus avant.

Les autres dispositions de la convention n° 79-22-010 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux.

La Ville de Thouars représentée par son Maire	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général	La Communauté de communes du Thouarsais représentée par son Vice-Président
Bernard PAINEAU	**Sylvain BRILLET**	**Emmanuel CHARRE**

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

Annexe 1 : Convention opérationnelle n° 79-22-010 signée le 19 janvier 2022.

B–AH/VL – point VII.03

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-171**

Avenant n°4 de prorogation et augmentation du montant à la convention opérationnelle n°79-21-084 pour la revitalisation du centre-ville entre la Commune de Saint-Maixent-l'Ecole, la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°4 de prorogation et augmentation du montant à la convention opérationnelle n°79-21-084 pour la revitalisation du centre-ville entre la Commune de Saint-Maixent-l'Ecole, la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 950 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°4 de prorogation et augmentation du montant à la convention opérationnelle n°79-21-084 pour la revitalisation du centre-ville entre la Commune de Saint-Maixent-l'Ecole, la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre et l'EPFNA

Objet : Intervention sur trois sites de projet, en coeur de ville, dont la maîtrise foncière est assurée par l'EPFNA

Contexte : 3 sites maîtrisés par l'EPFNA dans le cadre de la convention:

- Ilot Taupineau : L'ensemble du foncier a été cédé au bailleur social IAA le 17 novembre 2022. Le projet consiste en l'aménagement de 2 grandes cases commerciales en rez-de-chaussée et de 6 LLS aux étages ;

- 53 rue Chalon : Il s'agit d'un ancien restaurant nommé « Le Nil ». Le projet initial consistait en la déconstruction de l'immeuble dans le but de créer un parc public afin d'ouvrir cette rue qui est très dense au niveau des constructions. Cependant, les études préalables menées par l'EPFNA ont montré que le coût d'une démolition est complètement disproportionné par rapport au gain sur la qualité des espaces publics. L'hypothèse d'une réhabilitation du bien a ainsi été reconsidérée. Ce bien a été intégré à la future convention ORT dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain et son devenir fait actuellement l'objet d'une réflexion menée par la Commune. Ce bien sera racheté par la Commune avant le 31 décembre 2024 au prix de revient.

- Impasse des Essarts et de la Ville Dieu : Le projet initial consistait à démolir ce bâtiment en ruine afin de mettre en valeur l'immeuble mitoyen appartenant à la Commune (Hôtel Chauray), ainsi que le square du 550ème anniversaire. Cependant, suite aux échanges avec l'ABF, le devenir de ce bien nécessite d'être reconsidéré. C'est pourquoi il a été intégré par la Commune dans la convention ORT dans le cadre de Petite Ville de Demain en vue d'initier un projet. En raison de l'état du bâtiment, et dans l'attente de l'engagement d'un projet, la Ville de Saint-Maixent-l'Ecole a souhaité que l'EPFNA mène des travaux de sécurisation du bien comprenant le désamiantage, la pérennisation des ouvrages et la mise en place de dispositifs de confortement. Ce bâtiment se dégradant de plus en plus, la Commune a souhaité, malgré le coût important, poursuivre ces travaux de sécurisation dans l'attente de la définition d'un projet. La durée de ces travaux est estimée entre 18 et 20 semaines qui pourront débuter une fois le présent avenant signé et devraient se terminer en début d'année 2025. A l'issue de ces travaux, il est prévu de céder le bien à la Commune au prix de revient.

Projet : Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- Augmenter l'engagement financier à hauteur de 950 000 €. En effet, l'engagement financier global au titre de la convention étant actuellement de 800 000 € HT et le total de dépenses au 30/05/2024 étant de 605 477,02 € HT, il convient de prendre en compte le montant estimatif des travaux de sécurisation à venir (éventuels aléas compris) sur le bien sis impasse des Essarts, de l'ordre de 298 000 € HT ;

- Proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025, le temps que la Commune procède au rachat du bien sis impasse des Essarts auprès de l'EPFNA une fois les travaux de sécurisation réalisés.

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 00035 - Code APE 8413

Durée : 31/12/2024 -> 31/12/2025

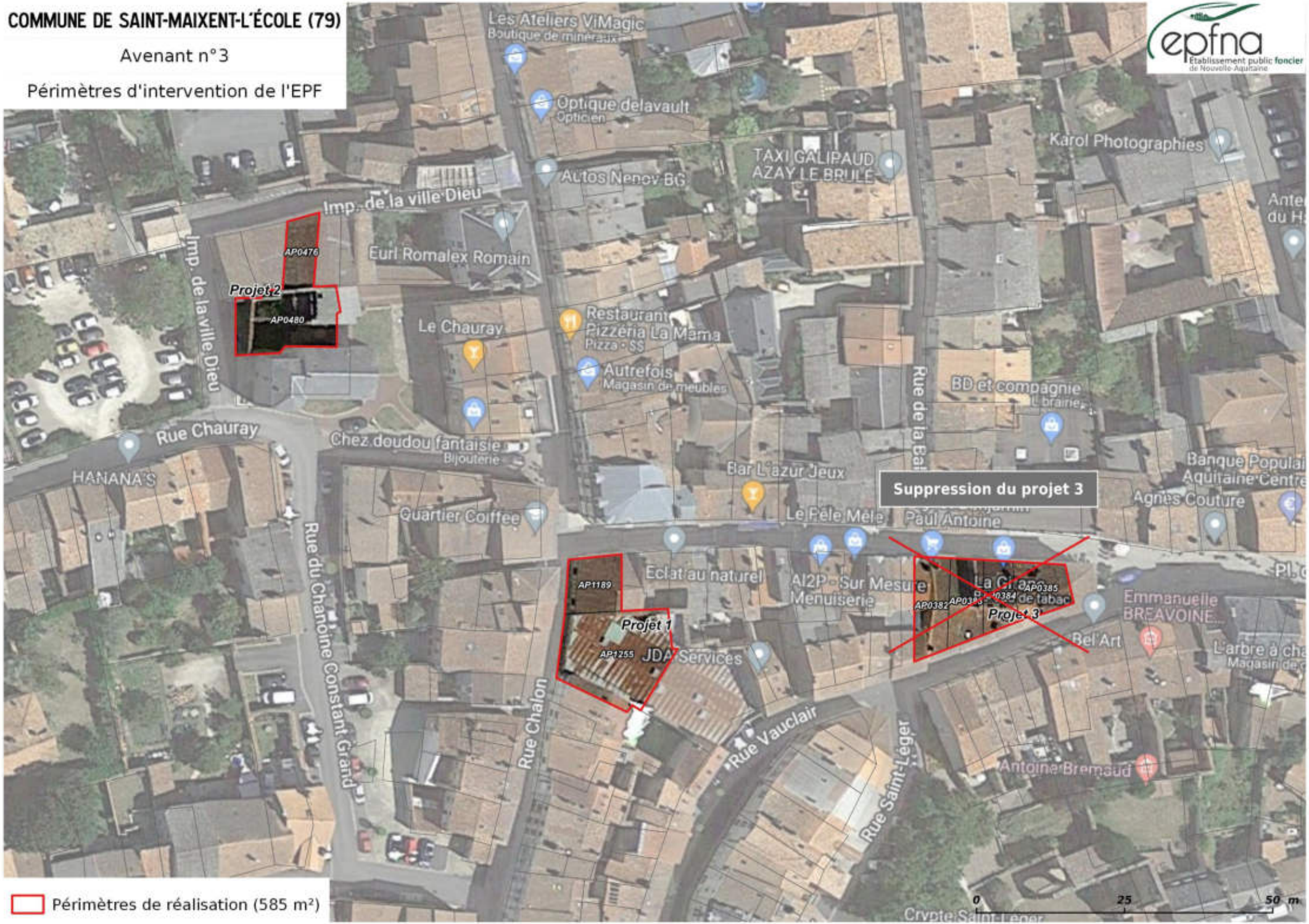
Montant : 800 000 € + 150 000 €, soit 950 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 155 275 € / 3 654 386 €	1 603 786 €	3 588 424 €

Périmètre : Intervention (portage) sur 2 immeubles : 53 rue Chalon (rachat par la Ville avant le 31/12/2024) et Impasse des Essarts et de la Ville Dieu (projet à définir par la Ville et réalisation des travaux de sécurisation par l'EPFNA)


COMMUNE DE SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE (79)
Avenant n°3
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Les Ateliers ViMagic
Boutique de minéraux
Optique delavault
Opticien
Altos Nenov BG
TAXI GALIPAUD AZAY LE BRULE
Karol Photographies
Imp. de la ville Dieu
Eurl Romalex Romain
AP0476
Projet 2
AP0480
Le Chauray
Restaurant Pizzéria La Mama
Pizza · $$
Autrefois
Magasin de meubles
BD et compagnie
Librairie
Rue Chauray
HANANA'S
Chez doudou fantaisie
Bijouterie
Bar L'azur Jeux
Suppression du projet 3
Banque Populaire Aquitaine Centre
Agnès Couture
Quartier Coiffee
Le Fele Mele
Paul Antoine
Eclat au naturel
AI2P - Sur Mesure Menuiserie
AP1189
Projet 1
AP1255
JDA Services
AP0382
AP0385
Projet 3
Emmanuelle BREAVOINE
Bel Art
Rue du Chanoine Constant Grand
Rue Chalon
Rue Vauclair
Rue Saint-Léger
Antoine Bremaud
Crypte Saint-Léger
Périmètres de réalisation (585 m²)
0
25
50 m

AVENANT N° 4
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 79-21-084

POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-MAIXENT-L'ECOLE (79),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES HAUT VAL DE SEVRE,

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Saint-Maixent-l'Ecole, dont le siège est situé à Hôtel de Ville – BP 34 - 79403 SAINT-MAIXENT-L'ECOLE Cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Stéphane BAUDRY**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° …….en date du ……
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

La Communauté de communes Haut Val de Sèvre, dont le siège est situé 7 boulevard de la Trouillette – 79400 Saint-Maixent-l'Ecole, représentée par son Président, Monsieur **Daniel JOLLIT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n°……. en date du ……..
Ci-après dénommée « la Communauté de communes » ou « la CdC »

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n° B-2024-……
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Maixent-l'Ecole, la Communauté de communes Haut Val de Sèvres et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 24 août 2021 une convention opérationnelle (annexe n°1) relative à trois sites de projet dont la maîtrise foncière est assurée par l'EPFNA.

L'un d'entre eux, situé aux 1, 3, 5 et 7 rue Taupineau dans le centre-ville de Saint-Maixent-l'Ecole, cadastré AP 382, 383, 384 et 385 d'une surface totale de 310 m², correspond à un îlot composé d'immeubles comprenant des cellules commerciales en RDC et des logements aux étages. La maîtrise foncière par l'EPFNA s'est achevée en novembre 2020 pour un montant total d'acquisitions de 284 000 € HT. L'ensemble de cet îlot a été cédé au bailleur social Immobilière Atlantic Aménagement (IAA) le 17 novembre 2022 pour la somme de 195 866,70 € HT déduction faite de la minoration foncière d'un montant de 100 000 € attribuée par le Conseil d'administration de l'EPFNA qui a été inscrite par voie d'avenant n°1 à la convention signée le 19 janvier 2022 (annexe n°2). Le projet consiste en l'aménagement de 2 grandes cases commerciales en rez-de-chaussée d'une surface totale utile d'environ 205 m² et de 6 logements locatifs sociaux aux étages de type T2 et T3 (3 PLUS, 2 PLAI et 1 PLS). Ce projet permet ainsi de poursuivre la redynamisation du centre-ville de Saint-Maixent-l'Ecole.

Un autre site, sis 53 rue Chalon cadastré AP 1189 et 1255, a été acquis par l'EPFNA en novembre 2017. Il s'agit d'un ancien restaurant nommé « Le Nil ». Le projet initial consistait en la déconstruction de l'immeuble dans le but de créer un parc public afin d'ouvrir cette rue qui est très dense au niveau des constructions. Cependant, les études préalables menées par l'EPFNA ont montré que le coût d'une démolition est complètement disproportionné par rapport au gain sur la qualité des espaces publics. L'hypothèse d'une réhabilitation du bien a ainsi été reconsidérée. Ce bien a été intégré à la future convention ORT dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain et son devenir fait actuellement l'objet d'une réflexion menée par la Commune. Ce bien sera racheté par la Commune avant le 31 décembre 2024 au prix de revient.

Enfin, l'EPFNA maîtrise également un autre site, cadastré AP 476 et 480, sis impasse des Essarts et de la Ville Dieu, acquis en 2016, qui fait actuellement l'objet d'une réflexion par la Commune sur son devenir. Le projet initial consistait à démolir ce bâtiment en ruine afin de mettre en valeur l'immeuble mitoyen appartenant à la Commune (Hôtel Chauray), ainsi que le square du 550ème anniversaire. Cependant, suite aux échanges avec l'ABF, le devenir de ce bien nécessite d'être reconsidéré. C'est pourquoi il a été intégré par la Commune dans la convention ORT dans le cadre de Petite Ville de Demain en vue d'initier un projet.

En raison de l'état du bâtiment, et dans l'attente de l'engagement d'un projet, la Commune de Saint-Maixent-l'Ecole a souhaité que l'EPFNA mène des travaux de sécurisation du bien comprenant le désamiantage, la pérennisation des ouvrages et la mise en place de dispositifs de confortement.
Un premier chiffrage de la maîtrise d'œuvre a estimé l'ensemble de cette mission de sécurisation à hauteur de 145 000 € HT (études préalables, études opérationnelles, travaux, frais divers de maîtrise d'œuvre et aléas).
Par un avenant n°2 signé le 13 janvier 2023 (annexe n°3), l'engagement financier global au titre de la convention a été augmenté de 150 000 € HT afin de prendre en compte ces travaux de sécurisation.
A l'issue de la phase de consultation des entreprises, il s'est avéré que l'estimation initiale de la maîtrise d'œuvre a été sous-estimée. Un avenant n°3 à la convention a dû être signé le 21 juillet 2023 (annexe n°4) afin d'augmenter l'engagement financier à hauteur de 800 000 € pour prendre en compte le montant estimatif des travaux de sécurisation. Cependant, les travaux de sécurisation comprenant la maîtrise d'œuvre et les éventuels aléas sont aujourd'hui estimés à 298 000 € HT.
Ce bâtiment se dégradant de plus en plus, la Commune a souhaité, malgré le coût important, poursuivre ces travaux de sécurisation dans l'attente de la définition d'un projet. La durée de ces travaux est estimée entre 18 et 20 semaines qui pourront débuter une fois le présent avenant signé et devraient se terminer en début d'année 2025. A l'issue de ces travaux, il est prévu de céder le bien à la Commune au prix de revient.

Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- Augmenter l'engagement financier à hauteur de 950 000 €. En effet, l'engagement financier global au titre de la convention étant actuellement de 800 000 € HT et le total de dépenses au 30/05/2024 étant

de 605 477,02 € HT, il convient de prendre en compte le montant estimatif des travaux de sécurisation à venir (éventuels aléas compris) sur le bien sis impasse des Essarts, de l'ordre de 298 000 € HT ;
- Proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025, le temps que la Commune procède au rachat du bien sis impasse des Essarts auprès de l'EPFNA une fois les travaux de sécurisation réalisés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

L'article 3 « ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION » est modifié de la manière suivante :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **950 000 € HT (NEUF CENT CINQUANTE 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.

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 2 - 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 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le **31 décembre 2025**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :
- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'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 Saint-Maixent-l'Ecole représentée par son Maire	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général	La Communauté de communes Haut Val de Sèvre représentée par son Président
Stéphane BAUDRY	**Sylvain BRILLET**	**Daniel JOLLIT**

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 79-21-084
Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 79-21-084
Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 79-21-084
Annexe n°4 : Avenant n°3 à la convention opérationnelle n° 79-21-084

B–LA/JS – point VIII.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-172**

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n° CP 86-13-011 relative à la maitrise foncière de l'emprise du secteur "Les Bornais du Prieuré" entre la commune de Cenon-sur-Vienne 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°4 de prorogation à la convention opérationnelle n° CP 86-13-011 relative à la maitrise foncière de l'emprise du secteur "Les Bornais du Prieuré" entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n° CP 86-13-011 relative à la maitrise foncière de l'emprise du secteur "Les Bornais du Prieuré" entre la commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA

Objet : Création de nouveaux logements sur le secteur "Les Bornais du Prieuré"

Contexte : Dans le cadre de la maitrise foncière du secteur objet de la convention, l'EPFNA se heurte à un refus de vendre de la part de certains propriétaires restants. Au vu de ces difficultés, la commune de Cenon-sur-Vienne a chargé l'EPFNA de recourir à la procédure d'expropriation et de conduire sa phase administrative et judiciaire pour mener à bien son projet d'intérêt général.

L'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique a été reçu le 12 octobre 2022. De plus, l'arrêté de cessibilité a été pris par la préfecture en date du 30 novembre 2023. Il confirme la cessibilité des parcelles restant sous maîtrise privée (2 propriétaires).

L'ordonnance d'expropriation a été rendue le 15 décembre 2023 puis une deuxième ordonnance d'expropriation rectificative pour erreur matérielle a été prise le 15 mars 2024.

Projet : La date d'échéance de la convention étant fixée au 31 décembre 2024, il convient de proroger sa durée de validité d'un an supplémentaire afin de permettre à l'EPFNA de terminer la procédure de DUP et d'acquérir les dernières parcelles du périmètre.

Durée : 31/12/2024 -> 31/12/2025

Montant : 700 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
792 893 € / 565 953 €	420 689 €	529 773 €

Périmètre : Périmètre composé de parcelles nues sur le secteur "Les Bornais du Prieuré" d'une superficie totale de 3,33 hectares.

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE CENON-SUR-VIENNE (86)
Avenant n° 4
Périmètres d'intervention de l'EPF
"Les Bornais du Prieuré"
AA0039
AA0040
AA0043
AA0052
AA0048p
AA0354
AA0358
AA0036
AA0051
AA0339p
AA0391
AA0050p
AA0271
AA0385
AA0041
Périmètre de réalisation (3,33 ha)
0
50
100 m

AVENANT N°4 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° CP 86-13-011 RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE DU SECTEUR « LES BORNAIS DU PRIEURE »

ENTRE

LA COMMUNE DE CENON-SUR-VIENNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Cenon-sur-Vienne, dont le siège est situé place Michel Gaudineau - 86530 CENON-SUR-VIENNE, représentée par son maire, **Madame Odile LANDREAU**, 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 au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86 011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau B-2023- du 20 juin 2024 ;
Ci-après dénommé « **l'EPFNA »**

d'autre part.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La commune de Cenon-sur-Vienne et l'EPFNA ont conclu le 27 juin 2013 une convention projet n ° CP 86-13-011 relative à la maitrise foncière de l'emprise du secteur « Les Bornais du Prieuré ». Cette convention a fait l'objet d'un avenant n ° 1 signé le 8 novembre 2016 afin de mettre en conformité la convention avec le PPI 2014-2018 de l'EPFNA et de modifier la durée d'exécution de la convention en portant sa date d'échéance au 31 décembre 2019. Un avenant n° 2 a été signé le 2 décembre 2019 afin de modifier les dispositions relatives à la durée de la convention, la modification du périmètre de réalisation, la modification de l'engagement financier et la mise en comptabilité de la convention avec le PPI 2018-2022. Puis un avenant n°3 a été signé le 18 février 2021 afin de modifier la durée d'exécution de la convention en portant sa date d'échéance au 31 décembre 2024 et de modifier le périmètre de réalisation afin qu'il coïncide avec le périmètre de la DUP.

Dans le cadre de la maîtrise foncière, l'EPFNA se heurte à un refus de vendre de la part des derniers propriétaires restants. Au vu de ces difficultés, la commune de Cenon-sur-Vienne a chargé l'EPFNA de recourir à la procédure d'expropriation et de conduire sa phase administrative et judiciaire pour mener à bien son projet d'intérêt général.
L'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique a été reçu le 12 octobre 2022. De plus, l'arrêté de cessibilité a été pris par la préfecture en date du 30 novembre 2023. Il confirme la cessibilité des parcelles restant sous maîtrise privée (2 propriétaires).
L'ordonnance d'expropriation a été rendue le 15 décembre 2023 puis une deuxième ordonnance d'expropriation rectificative pour erreur matérielle a été prise le 15 mars 2024.

La date d'échéance de la convention étant fixée au 31 décembre 2024, il convient de proroger sa durée de validité d'un an supplémentaire afin de permettre à l'EPFNA de terminer la procédure de DUP, d'acquérir les dernières parcelles du périmètre puis de rétrocéder l'ensemble des parcelles alors en portage à la Commune.

Par ailleurs, l'EPFNA ayant approuvé son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027, il convient de mettre en conformité la convention opérationnelle avec ce dernier.

CECI EXPOSÉ, 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 suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.
Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.
Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.
La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».
Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 16 de la convention initiale, modifié par les avenants n°1, 2 et 3 afin de sécuriser la procedure de DUP conduite par l'EPFNA. Ainsi l'article susvisé « Durée de la convention de projet » est modifié comme suit:

L'exécution de la convention prendra fin le **31 décembre 2025**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.
La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

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

Les autres dispositions de la convention n° 86-13-011 et modifiées par les avenants n°1, 2 et 3 demeurent inchangées.

Fait à ……, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Cenon-sur-Vienne représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Odile LANDREAU	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n° 1 : Etat de la maîtrise foncière
Annexe n° 2 : convention opérationnelle n° 86-13-011 et ses avenants n°1, 2 et 3

ANNEXE n°1 : Etat de la maîtrise foncière



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

B–LA/JS – point VIII.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-173**

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n° 86-21-030 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Monthoiron, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 d'action foncière n° 86-21-030 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Monthoiron, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n° 86-21-030 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Monthoiron, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement du bar restaurant situé dans le Bas Bourg

Contexte : L'EPFNA a acquis le 18 novembre 2021 un bar-restaurant ayant fermé en 2012. La Commune souhaite réhabiliter ce bâti afin d'offrir des services de proximité à la population. L'objectif est ainsi de réaliser un commerce multi-services (service de restauration, point Poste, point Relais, dépôt de pain, etc...) et de réhabiliter le logement qui se trouve à l'étage afin d'accueillir le futur gérant. Ce besoin de services de proximité a d'ailleurs été confirmé par un récente consultation organisée par l'équipe municipale auprès des habitants de la commune.

Pour cela, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault et l'AT86 vont accompagner la commune dans la réalisation des travaux de réhabilitation. L'usufruit sera également rétrocédé à la commune afin de réaliser les travaux pendant le portage de l'EPFNA. En parallèle, Grand Châtellerault va lancer une campagne afin de trouver un repreneur pour une activité de Bar et restauration rapide.

Le bâti se situe dans le Bas Bourg et bénéficie d'un flux de passage important (voitures mais également piétons et cyclistes). Ce flux est d'autant plus important en saison estivale car le bien se trouve à proximité direct du château de Monthoiron qui attire de nombreux touristes.

Projet : La convention opérationnelle arrivant à son terme au mois de novembre 2024, il convient de proroger sa durée de validité de 2 ans supplémentaire afin de permettre à la commune de réaliser les travaux de réhabilitation et de trouver un repreneur pour la nouvelle activité qui sera mise en place.

Durée : 18/11/2024 -> 18/11/2026

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
225 880 € / 213 762 €	36 991 €	357 936 €

Périmètre : Parcelles AL n°52 et 53 situées 2 place de Neunkirchen d'une surface cadastrale totale de 1 038 m².
Ensemble immobilier correspondant à un ancien bar/restaurant vacant depuis plus de dix ans.
Il comprend au rez-de-chaussée un local commercial d'une surfac

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE MONTHOIRON (86)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
AL0052
AL0053
Périmètre de réalisation (1041 m²)
0
25
50 m

AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 86-21-030
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MONTHOIRON

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Monthoiron, dont le siège est situé 6 rue de la Garenne 86210 MONTHOIRON, représentée par son maire, **Monsieur Patrice AZILE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du ……..,
ci-après dénommée « **la collectivité » ;**

La communauté d'agglomération du Grand-Châtellerault, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 78 boulevard de Blossac – 86100 Châtellerault – représentée par **Monsieur Jean-Pierre ABELIN**, président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……..,
ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

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 au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86 011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau B-2023- du 20 juin 2024 ;
Ci-après dénommé « **l'EPFNA »**

d'autre part.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La commune de Monthoiron, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA ont conclu le 02 juin 2021 une convention opérationnelle n° 86-21-030 pour la redynamisation du centre-bourg de la commune et le réinvestissement du dernier commerce.

Ce projet de développement met ainsi l'accent sur la volonté d'accueillir de nouveaux habitants pour voir apparaître dans le bourg de la commune des commerces et services de première nécessité et en parallèle d'assurer le renouvellement des générations au regard des différents équipements en place notamment les écoles.

Outre les objectifs relatifs à l'habitat, le maintien et le développement des activités économiques, notamment de proximité, apparait comme un des axes forts du projet de développement communal. Cela se traduit notamment par le renforcement du tissu commercial de proximité avec en priorité la sauvegarde du local commercial en centre-bourg.

Ainsi, dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis le 18 novembre 2021 un bar-restaurant ayant fermé en 2012. La Commune souhaite réhabiliter ce bâti afin d'offrir des services de proximité à la population. L'objectif est ainsi de réaliser un commerce multi-services (service de restauration, point Poste, point Relais, dépôt de pain, etc...) et de réhabiliter le logement qui se trouve à l'étage afin d'accueillir le futur gérant. Ce besoin de services de proximité a d'ailleurs été confirmé par une récente consultation organisée par l'équipe municipale auprès des habitants de la commune.
Pour cela, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault et l'AT86 vont accompagner la commune dans la réalisation des travaux de réhabilitation. Au préalable, l'usufruit du bien sera rétrocédé par l'EPFNA à la commune afin qu'elle puisse réaliser les travaux pendant la durée du portage foncier. En parallèle, Grand Châtellerault va lancer une campagne de communication afin de trouver un repreneur pour une activité de Bar et restauration rapide.
Le bâti se situe dans le Bas Bourg et bénéficie d'un flux de passage important (voitures mais également piétons et cyclistes). Ce flux est d'autant plus important en saison estivale car le bien se trouve à proximité direct du château de Monthoiron qui attire de nombreux touristes.

La convention opérationnelle arrivant à son terme au mois de novembre 2024, il convient de proroger sa durée de validité de 2 ans supplémentaires afin de permettre à la commune de réaliser les travaux de réhabilitation et de trouver un repreneur pour la nouvelle activité qui sera mise en place.

Par ailleurs, l'EPFNA ayant approuvé son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027, il convient de mettre en conformité la convention opérationnelle avec ce dernier.

CECI EXPOSÉ, 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 suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.
Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.
La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».
Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 4 de la convention initiale « Durée de la convention » qui est modifié comme suit:

L'exécution de la convention prendra fin le **18 novembre 2026**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.
La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

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

Les autres dispositions de la convention n °86-21-030 demeurent inchangées.

Fait à ……, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Monthoiron représentée par son Maire,	La Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault représentée par son Président,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Patrice AZILE	**Jean-Pierre ABELIN**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n° 86-21-030 signée et règlement d'intervention signé

B– LA/JS– point VIII.03

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-174**

Convention de réalisation n° 86-24-070 pour le réinvestissement de la boulangerie du centre-bourg entre la commune de Oyré, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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° 86-24-070 pour le réinvestissement de la boulangerie du centre-bourg entre la commune de Oyré, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDÉ

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 2024

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADÉBLE

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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n° 86-24-070 pour le réinvestissement de la boulangerie du centre-bourg entre la commune de Oyré, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA

Objet : Réouverture de la boulangerie du centre-bourg

Contexte : La commune de Oyré est une commune du nord du département de la Vienne. Localisée au centre de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault dont elle est membre, la commune est située à 10 km au nord-ouest de Châtellerault au carrefour des routes départementales 21 (axe Châtellerault – Leugny), 75 (axe Ingrandes-sur-Vienne – Coussay-les-Bois) et 78 (vers Dangé-St-Romain). La gare TER et TGV la plus proche est la gare de Châtellerault. Commune essentiellement rurale, Oyré s'appuie cependant sur sa relative proximité avec le pôle urbain de Châtellerault et sa localisation sur un réseau de transport routier important afin de développer sa politique locale et affirmer son dynamisme au sein de l'EPCI.

Projet : La commune sollicite l'intervention de l'EPFNA pour la réouverture de l'activité de boulangerie. Pour cela, la commune a identifié un bien qui accueillait la boulangerie il y a encore quelques mois. En effet, la collectivité ne dispose d'aucun autre local pouvant accueillir ce type d'activité, il est donc primordial que ce local conserve sa destination.

Pour la réalisation de ce projet, la commune est en contact avec un couple en reconversion professionnelle qui envisage de relancer l'activité de boulangerie et également de proposer une activité de pâtisserie « fait maison ». Ce couple est déjà implanté sur le territoire et désireux d'y rester.

Durée : jusqu'au 31/12/2028

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
229 824 € / 310 662 €	59 685 €	347 998 €

Périmètre : Périmètre de réalisation en cœur de bourg correspondant à la parcelle AC n°100 sise 6 route de Châtellerault et d'une superficie de 795 m². Cette parcelle correspond à l'ancienne boulangerie du village qui a cessé son activité il y a environ 1 an. Le bâti


COMMUNE DE OYRÉ (86)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Imp. du Château
Rte de Leugny
Salle des fêtes Edouard SUIRE
Mairie
Ruisseau des Martinières
Rte de Saint-Ustre
AC0100
Église Saint-Sulpice
D21
Point Ici Carte Grise Oyré (Le Chiquito)
Rept'ink Tattoo
Le Local Oyré
Assymétrie Coiffure
Rte de Châtellerault
Le Remilly
Rte de Sa
0
25
50 m
Périmètre de réalisation (796 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE REALISATION N°86-24-070

POUR LE RÉINVESTISSEMENT DE LA BOULANGERIE DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE OYRÉ

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND CHÂTELLERAULT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Oyré,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 11 route de Saint-Sauveur – BP 30030 – 86220 OYRÉ, représentée par **Monsieur Géry WIBAUX**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……,

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

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – BP 90 618 – 86 106 CHÂTELLERAULT – représentée par, son Président, **Monsieur Jean-Pierre ABELIN**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ……,

Ci-après dénommée, "**l'Intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » **;**

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- du 20 juin 2024.

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

d'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 462

PRÉAMBULE

La commune de Oyré

La commune de Oyré est une commune du nord du département de la Vienne. Localisée au centre de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault dont elle est membre, la commune est située à 10 km au nord-ouest de Châtellerault au carrefour des routes départementales 21 (axe Châtellerault – Leugny), 75 (axe Ingrandes-sur-Vienne – Coussay-les-Bois) et 78 (vers Dangé-St-Romain). La gare TER et TGV la plus proche est la gare de Châtellerault. Commune essentiellement rurale, Oyré s'appuie cependant sur sa relative proximité avec le pôle urbain de Châtellerault et sa localisation sur un réseau de transport routier important afin de développer sa politique locale et affirmer son dynamisme au sein de l'EPCI.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (source INSEE 2020) :

	Oyré	Grand Châtellerault	Vienne
Population	956	83 569	439 332
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,9 %	-0,2 %	0,2 %
Taux de vacance du parc de logements	6,1 %	10,4 %	9,5 %
Nombre de personnes par ménages	2,29	2,12	2,06
Nombre d'emplois dans la zone	87	30 932	172 065
Nombre d'entreprises (industries, commerces, hébergements, administrations)	31	5 303	30 583
Taux de chômage annuel moyen	7,6 %	13,4 %	11,6 %

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault a été créée par l'arrêté préfectoral du 17 mai 2017, regroupant aujourd'hui 47 communes, et 84 098 habitants au dernier recensement.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU de Oyré	Approuvé le 21 mars 2024	Le PLU est en cours de révision
PLH 2020-2025	Adopté en conseil communautaire le 3 février 2020	
SCOT du Seuil du Poitou	Approuvé le 11 février 2020	Le 26 juin 2021, Application de la feuille de route pour la période 2021-2025

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 464

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 de Oyré 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 :

	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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 465

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « REOUVERTURE DE LA BOULANGERIE DU CENTRE-BOURG » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AC n°100	795 m²	Bâti mixte	6 route de Châtellerault	UA	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.



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

2.2. Définition du projet

La commune sollicite l'intervention de l'EPFNA pour la réouverture de l'activité de boulangerie. Pour cela, la commune a identifié un bien qui accueillait la boulangerie il y a encore quelques mois. En effet, la collectivité ne dispose d'aucun autre local pouvant accueillir ce type d'activité, il est donc primordial que ce local conserve sa destination.
Pour la réalisation de ce projet, la commune est en contact avec un couple en reconversion professionnelle qui envisage de relancer l'activité de boulangerie et également de proposer une activité de pâtisserie « fait maison ». Ce couple est déjà implanté sur le territoire et désireux d'y rester.

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :
Acquisition des murs de la boulangerie du village qui a cessé son activité il y a environ 1 an. La commune souhaite acquérir ce bien en démembrement de propriété afin de réaliser les travaux indispensables à l'installation de nouveaux boulangers.

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, à la commune qui aura acquis l'usufruit du bien au moment de l'acquisition par 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 bien compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la commune.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ….Maire ou CM est titulaire du droit de préemption urbain. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du conseil municipal sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 467

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
    - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
    - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
    - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. 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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 150 000 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS).

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.

4.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la commune. Cette autorisation prend la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité.

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

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

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

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

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

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

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention.
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA .

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 469

- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
  Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 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 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…).

6. TRANSMISSION DES DONNEES

La commune et l'intercommunalité, 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 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 470

7. 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 règlementation 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.

8. 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.

9. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

9.1. Résiliation mutuelle

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

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

9.2. Résiliation de droit

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

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable 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

9.3. Conséquences de la résiliation

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

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

La 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.

10. 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).

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 472

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

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

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

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La Commune de Oyré représentée par son Maire,	La Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault représentée par son Président,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Géry WIBAUX	**Jean-Pierre ABELIN**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– LA/JS– point VIII.04

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-175**

Convention de réalisation n°86-24-067 pour le réinvestissement du restaurant de l'abbaye de Charroux entre la communauté de communes du Civraisien en Poitou 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°86-24-067 pour le réinvestissement du restaurant de l'abbaye de Charroux entre la communauté de communes du Civraisien en Poitou 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°86-24-067 pour le réinvestissement du restaurant de l'abbaye de Charroux entre la communauté de communes du Civraisien en Poitou et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement du restaurant Le Charlemagne de Charroux

Contexte : La commune de Charroux est localisée à l'extrémité sud du département de la Vienne. Elle est intégrée à la communauté de communes du Civraisien en Poitou.

La commune de Charroux abrite une zone naturelle classée d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), le bois du Breuil.

Elle dispose d'un patrimoine bâti dont l'abbaye Saint-Sauveur, bénédictine, fondée au VIIIème siècle. Il en reste aujourd'hui la tour-lanterne dite "tour Charlemagne", centre de la rotonde de l'église abbatiale ; le cloître et quelques piliers du chœur et du transept.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la départementale D148.

Projet : Dans le cadre de son projet de sauvegarde et de valorisation de l'abbaye Saint-Sauveur de Charroux, la communauté de communes souhaite acquérir les murs du restaurant Le Charlemagne pour permettre de faire revivre l'activité de restauration en lien avec l'attractivité touristique de l'abbaye.

De plus, le jardin et les dépendances de cette propriété sont situés sur l'emprise foncière de l'ancienne abbatiale permettant ainsi de récupérer la totalité du foncier dans le cadre de la valorisation de ce site remarquable.

Durée : jusqu'au 31 décembre 2028

Montant : 350 000 €

Garantie de rachat : EPCI

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
6 139 168 €	2 247 374 €	10 387 253 €

Périmètre : Périmètre de réalisation correspondant à la parcelle section AD n°668 d'une superficie cadastrale de 783 m². Il s'agit d'une maison de caractère datant des années 1900, située au bord de la route principale, d'une surface habitable de 513 m² sur 3 niveaux

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 00035 - Code APE 8413

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE REALISATION N°86-24-067

POUR LE RÉINVESTISSEMENT DU RESTAURANT DE L'ABBAYE DE CHARROUX

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CIVRAISIEN EN POITOU

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **communauté de communes du Civraisien en Poitou,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 10 avenue de la Gare à Civray (86400) – représentée par **Monsieur Jean-Olivier GEOFFROY,** son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……,

Ci-après dénommée, « **la Collectivité** » ou « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté de communes** » 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- du 20 juin 2024.

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

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 476

PRÉAMBULE

La commune de Charroux

La commune de Charroux est localisée à l'extrémité sud du département de la Vienne. Elle est intégrée à la communauté de communes du Civraisien en Poitou.

La commune de Charroux abrite une zone naturelle classée d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), le bois du Breuil.

Elle dispose d'un patrimoine bâti dont l'abbaye Saint-Sauveur, bénédictine, fondée au VIIIème siècle. Il en reste aujourd'hui la tour-lanterne dite "tour Charlemagne", centre de la rotonde de l'église abbatiale ; le cloître et quelques piliers du chœur et du transept.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la départementale D148.

La commune a intégré le dispositif « Villages d'avenir ».

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (source INSEE 2020) :

	Charroux	Civraisien en Poitou	Vienne
Population	1 099	27 163	439 332
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-1,0 %	-0,2 %	0,2 %
Taux de vacance du parc de logements	12,2 %	12,7 %	9,5 %
Nombre de personnes par ménages	1,91	2,11	2,06
Nombre d'emplois dans la zone	301	7 819	172 065
Nombre d'entreprises (industries, commerces, hébergements, administrations)	96	2 063	30 583
Taux de chômage annuel moyen	10,2 %	10,7 %	11,6 %

La communauté de communes du Civraisien en Poitou

La communauté de communes du Civraisien en Poitou a été créée le 1er janvier 2017, à la suite de la mise en œuvre de la loi NOTRe. Elle est le résultat de la fusion entre les anciennes communautés de communes du Pays Gencéen, des Pays Civraisien et Charlois et de la Région de Couhé ainsi que du Syndicat Mixte du Pays Civraisien.

Le Civraisien en Poitou regroupe aujourd'hui 35 communes et compte 28 124 habitants au 1er janvier 2022.

Agissant en application de l'arrêté n°2022/SPM/25, en date du 31 mai 2022 portant modification des statuts de la communauté de communes du Civraisien en Poitou ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	Approuvé par délibération du conseil communautaire le 25 février 2020	1er PLUi sur le territoire
PLH	Approuvé le 6 février 2024	
SCOT	Approuvé par délibération du conseil syndical du Syndicat Mixte SCoT Sud-Vienne le 14 janvier 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 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 communauté de communes du Civraisien en Poitou 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 :

	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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « REINVESTISSEMENT DU RESTAURANT LE CHARLEMAGNE DE CHARROUX » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AD 668	783 m²	Bâti	7 rue de Rochemeau	Un	Sur site historique de l'abbaye de Charroux	Libre

Cette parcelle correspond au restaurant « Le Charlemagne » situé en plein cœur de bourg, face aux halles. Pour raison de départ à la retraite des deux exploitants, le restaurant est fermé depuis octobre 2022.



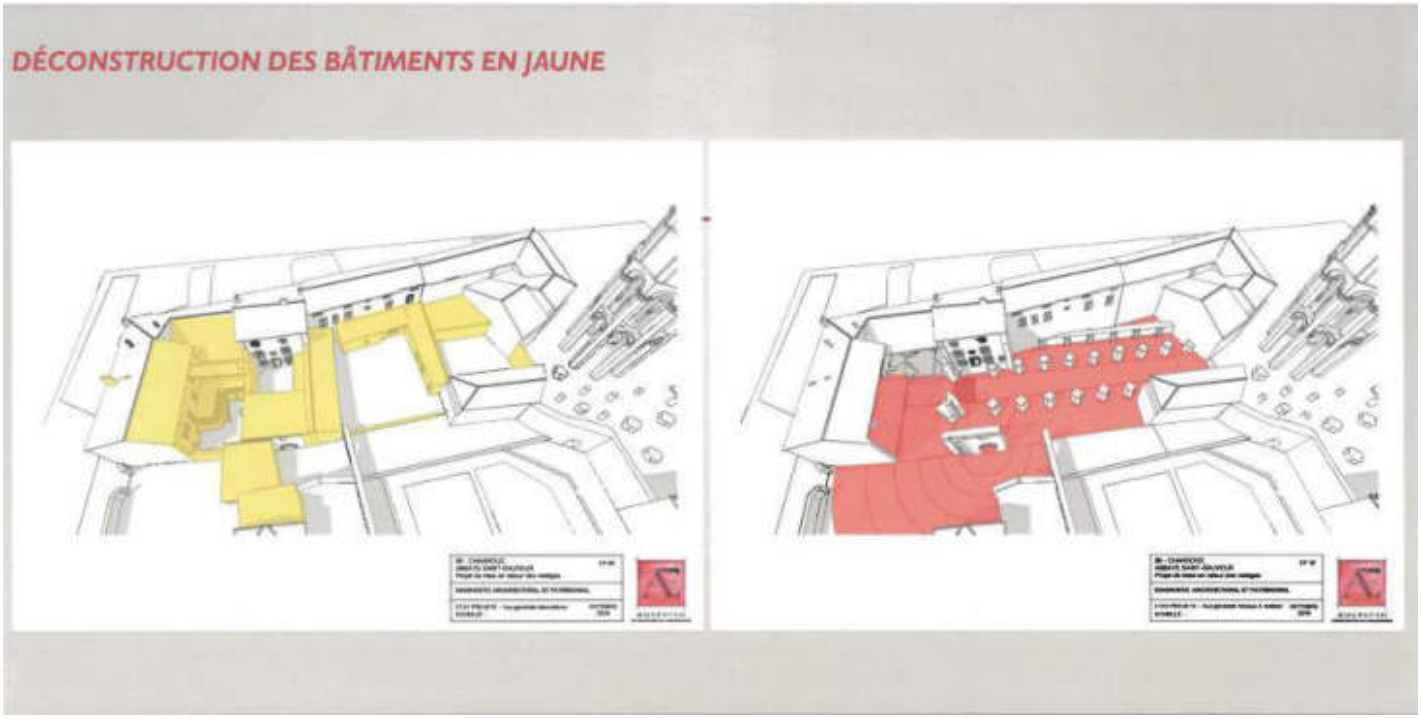
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

La collectivité 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

Dans le cadre de son projet de sauvegarde et de valorisation de l'abbaye Saint-Sauveur de Charroux, la communauté de communes souhaite acquérir les murs du restaurant Le Charlemagne pour permettre de faire revivre l'activité de restauration en lien avec l'attractivité touristique de l'abbaye.
De plus, le jardin et les dépendances de cette propriété sont situés sur l'emprise foncière de l'ancienne abbatiale permettant ainsi de récupérer la totalité du foncier dans le cadre de la valorisation de ce site remarquable.

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :
Projet de réinvestissement du restaurant « Le Charlemagne » afin de permettre sa réouverture, et déconstruction des bâtiments existants sans valeur architecturale situés sur l'ancienne abbatiale et dégagement des anciens piliers de l'abbatiale.



La collectivité ambitionne également d'engager un programme de fouilles archéologiques et de créer un parcours de visite virtuelle montrant la vaste étendue de l'abbatiale telle qu'elle était à l'époque de sa splendeur, sa notoriété et son influence sur le grand ouest.

<u>Les modalités de sortie envisagées</u>

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 l'intercommunalité, aux futurs repreneurs ou à la collectivité elle-même.

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 communauté de communes.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de l'intercommunalité.

Par délibération en date du 15 décembre 2020, le conseil communautaire a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du territoire de la communauté de commune du Civraisien en Poitou. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du conseil communautaire sur le périmètre d'intervention 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 l'intercommunalité 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. Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA pourra réaliser, pendant la période de portage, les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

L'Intercommunalité s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 communauté de communes, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, l'intercommunalité 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 révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

Le remboursement par l'intercommunalité 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.

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 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,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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.

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 350 000 € (TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS).

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 communauté de communes

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 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.

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 :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- 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 règlementation 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 décembre 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 communauté de communes 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 président de la communauté de communes 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 président de la communauté de communes. 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 communauté de communes transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

L'intercommunalité 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 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 règlementation 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

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. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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

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

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

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

11.3. Conséquences de la résiliation

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

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

La 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La communauté de communes	L'Etablissement public foncier
du Civraisien en Poitou	de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son président,	représenté par son directeur général,
Jean-Olivier GEOFFROY	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– LA/JS– point VIII.05

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-176**

Convention de réalisation n°86-24-084 pour la création de nouveaux logements en centre-bourg en densification de l'urbanisation entre la commune de Valdivienne 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°86-24-084 pour la création de nouveaux logements en centre-bourg en densification de l'urbanisation entre la commune de Valdivienne 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°86-24-084 pour la création de nouveaux logements en centre-bourg en densification de l'urbanisation entre la commune de Valdivienne et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logement en centre-bourg en densification de l'urbanisation

Contexte : La commune de Valdivienne est localisée au centre du département de la Vienne. Elle est intégrée à la communauté de communes Vienne et Gartempe depuis sa création le 1er janvier 2017.

Valdivienne se positionne sur les vallées de la Vienne et de la Dive. Elle est relativement bien placée, à 7 kilomètres de Chauvigny et à 25 kilomètres de Poitiers. Elle est traversée par la départementale n°8 qui relie Chauvigny à Lhommaizé.

Projet : La commune souhaite maîtriser le dernier foncier disponible sur la commune, un grand terrain situé à proximité immédiate de la mairie. Elle envisage d'y créer des logements notamment locatifs car la commune enregistre une carence sur ce type de logements. Une part de logements locatifs sociaux pourra être intégrée au futur projet.

La commune est accompagnée par le CAUE de la Vienne afin d'étudier le futur projet qui sera réalisé sur ce foncier.

La commune souhaite devenir propriétaire de cette dernière unité foncière disponible sur le centre-bourg. En effet, le PLUi est en cours (enquête publique) mais actuellement le droit de préemption urbain n'a pas été mis en place. Le terrain est aujourd'hui inconstructible mais il sera en zone U au prochain PLUi.

Durée : jusqu'au 31/12/2027

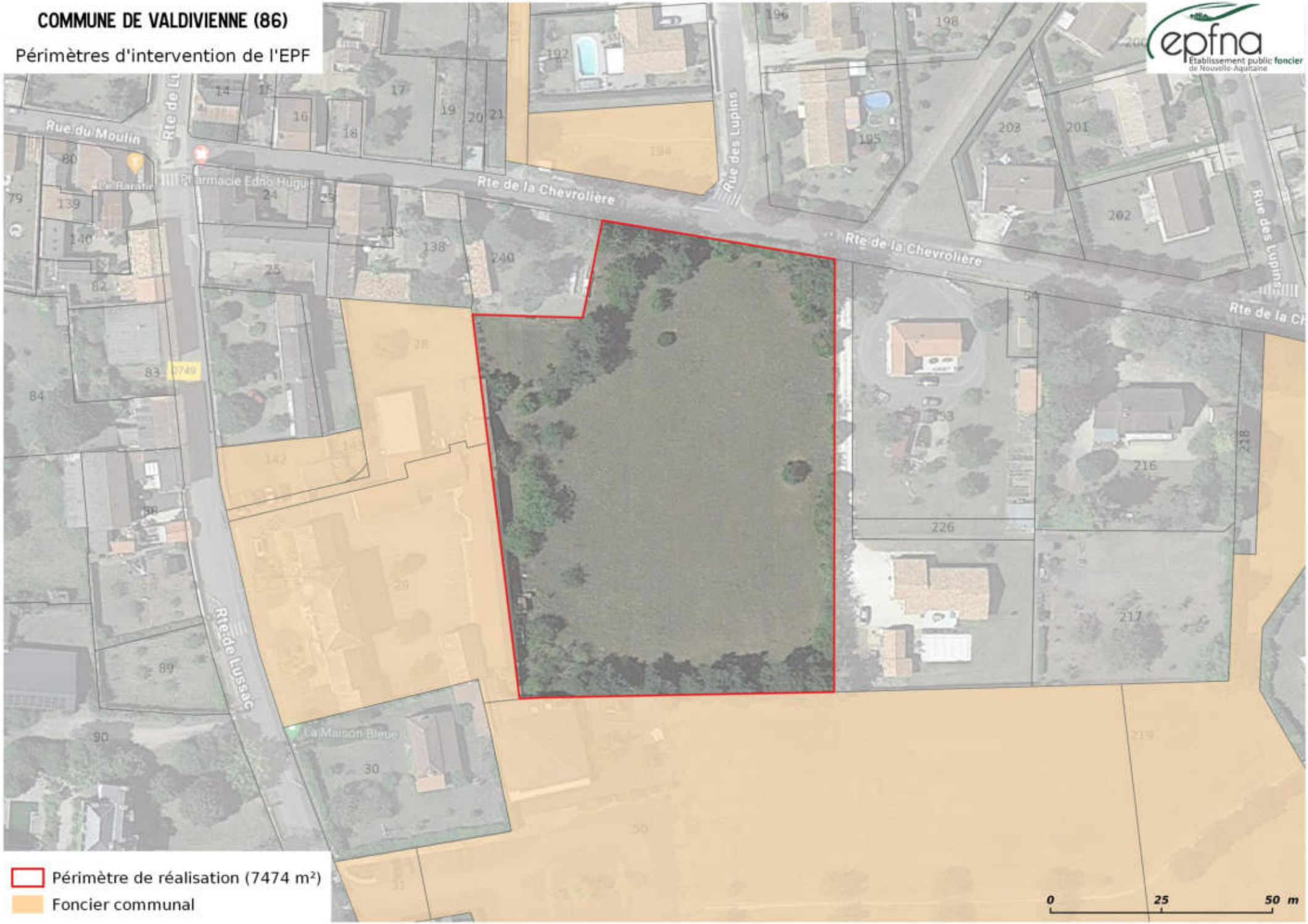
Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
740 486 € / 1 107 215 €	558 756 €	2 789 661 €

Périmètre : Périmètre de réalisation composé d'un terrain nu d'une surface de 7 471 m², en plein coeur de bourg. La parcelle est située derrière la mairie et jouxte des terrains appartenant déjà à la municipalité.


COMMUNE DE VALDIVIENNE (86)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Rue du Moulin
Rte de la Chevrolière
Rue des Lupins
Rte de Lussac
Pharmacie Edno Hugui
La Maison Bleue
Périmètre de réalisation (7474 m²)
Foncier communal
0
25
50 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE REALISATION N°86-24-084

POUR LA CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN CENTRE-BOURG EN DENSIFICATION DE L'URBANISATION

ENTRE

LA COMMUNE DE VALDIVIENNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Valdivienne,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 29 route de Lussac à Valdivienne (86300), représentée par **Madame Claudie BAUVAIS**, son maire, dûment habilitée 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- du 20 juin 2024.

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

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 493

PRÉAMBULE

La commune de Valdivienne

La commune de Valdivienne est localisée au centre du département de la Vienne. Elle est intégrée à la communauté de communes Vienne et Gartempe depuis sa création le 1er janvier 2017.

Valdivienne se positionne sur les vallées de la Vienne et de la Dive. Elle est relativement bien placée, à 7 kilomètres de Chauvigny et à 25 kilomètres de Poitiers. Elle est traversée par la départementale n°8 qui relie Chauvigny à Lhommaizé.

La commune de Valdivienne est lauréate du dispositif « Villages d'avenir ».

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (INSEE 2020) :

	Valdivienne	Vienne et Gartempe	Vienne
Population	2 753	38 988	439 332
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,0 %	-0,3 %	0,2 %
Taux de vacance du parc de logements	11,7 %	14,7 %	9,5 %
Nombre de personnes par ménages	2,25	2,04	2,06
Nombre d'emplois dans la zone	366	13 108	172 065
Nombre d'entreprises	141	3 089	30 583
Taux de chômage annuel moyen	10,6 %	10,6 %	11,6 %

La communauté de communes Vienne et Gartempe :

La communauté de communes Vienne et Gartempe a été créée à la suite du Schéma de coopération intercommunale (SDCI) prenant effet le 1er janvier 2017, par l'arrêté préfectoral définitif du 6 décembre 2016, regroupant aujourd'hui 55 communes, et environ 41 000 habitants au dernier recensement.

<u>Documents d'urbanisme en vigueur</u> :

RNU		
PLUi	En cours d'élaboration	
SCOT Sud Vienne	Approuvé le 14 janvier 2020	

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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 de Valdivienne et l'EPFNA.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 495

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

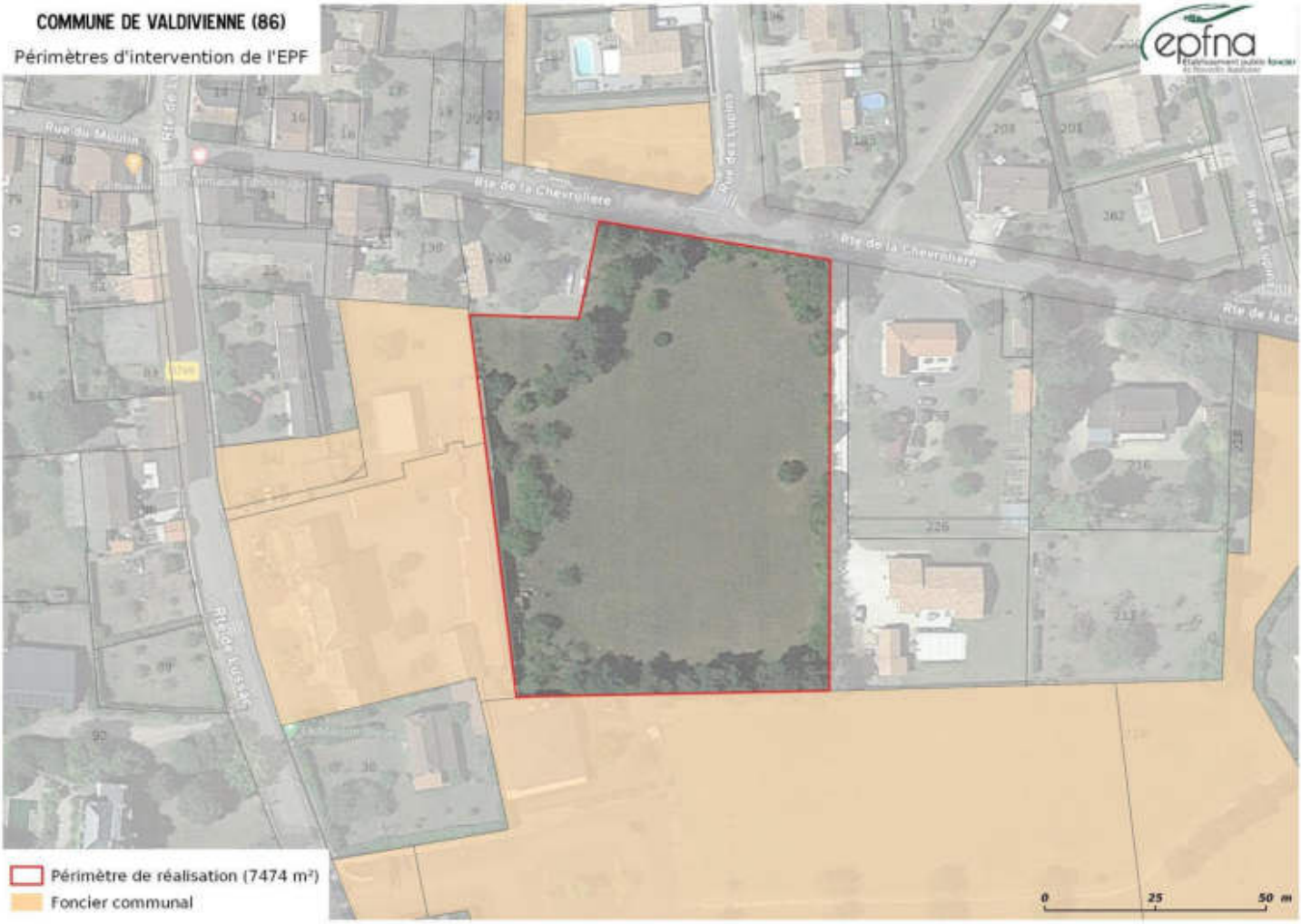
2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « DENSIFICATION DE L'URBANISATION EN CENTRE-BOURG » et défini par les éléments suivants :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BO n°241	7 471 m²	Terrain nu	Le Roc aux Quatre Lots	RNU	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

La commune souhaite maîtriser le dernier foncier disponible sur la commune, un grand terrain situé à proximité immédiate de la mairie. Elle envisage d'y créer des logements notamment locatifs car la commune enregistre une carence sur ce type de logements. Une part de logements locatifs sociaux pourra être intégrée au futur projet.
La commune est accompagnée par le CAUE de la Vienne afin d'étudier le futur projet qui sera réalisé sur ce foncier.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 497

La commune souhaite devenir propriétaire de cette dernière unité foncière disponible sur le centre-bourg. En effet, le PLUi est en cours (enquête publique) mais actuellement le droit de préemption urbain n'a pas été mis en place. Le terrain est aujourd'hui inconstructible mais il sera en zone U au prochain PLUi.

2.2.1. Le Programme

La commune a arrêté le programme de logements suivant :

- Création de nouveaux logements en construction neuve intégrant une part de logements locatifs sociaux.

Le programme sera défini ultérieurement après le rendu des études en cours avec le CAUE.
L'EPFNA accordera une importance à la qualité du projet ainsi qu'à la densité, ce foncier correspondant à la dernière emprise foncière nue du centre-bourg.
Il est également primordial d'intégrer au projet la dimension de pôle de centralité avec possibilité de création d'équipements publics ou de commerces.

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 elle-même ou, le cas échéant, à un opérateur privé.

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

Le droit de préemption urbain n'a pas été instauré sur le territoire communal.

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,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 498

- 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 REALISATION 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
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La commune s'engage à valider le principe du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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 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.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 499

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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

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 € (DEUX CENTS MILLE EUROS)**.

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 500

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 et d'un accord signé par la personne ayant la délégation de pouvoir.

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force 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 règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 501

- **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 décembre 2027**.

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

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

7. 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 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 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 502

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'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.

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 règlementation 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 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. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

• Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

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

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

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

11.3. Conséquences de la résiliation

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

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

La 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

• Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

• Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

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

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

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Valdivienne	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son maire,	représenté par son directeur général,
Claudie BAUVAIS	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

B– LA/JS– point VIII.06

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-177**

Convention de réalisation n°86-24-071 pour le développement de l'habitat social et la création de nouveaux logements au profit de la gendarmerie entre la commune de Jaunay-Marigny, Grand Poitiers - Communauté urbaine 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°86-24-071 pour le développement de l'habitat social et la création de nouveaux logements au profit de la gendarmerie entre la commune de Jaunay-Marigny, Grand Poitiers - Communauté urbaine 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°86-24-071 pour le développement de l'habitat social et la création de nouveaux logements au profit de la gendarmerie entre la commune de Jaunay-Marigny, Grand Poitiers - Communauté urbaine et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements dont une part importante de LLS en densification de l'urbanisation

Contexte : La commune de Jaunay-Marigny est localisée dans le département de la Vienne, à environ 15 kilomètres au nord de Poitiers. Elle est intégrée à la communauté urbaine de Grand Poitiers.

C'est une commune nouvelle créée le 1er janvier 2017 par la fusion des communes de Jaunay-Clan et de Marigny-Brizay.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la RD 910 (ancienne N10) ainsi que l'autoroute A10. Elle est desservie par la gare de Jaunay-Clan et se situe sur la ligne Poitiers/Châtellerault. Elle bénéficie de l'affluence du Parc du Futuroscope.

La commune de Jaunay-Marigny est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Projet : La commune de Jaunay-Marigny a été sollicitée par la gendarmerie qui ne dispose plus, aujourd'hui, d'un nombre suffisant de logements pour ses effectifs. En effet, certains gendarmes sont logés à l'extérieur de la caserne. Bien que la commune soit déjà propriétaire de la parcelle attenante à la gendarmerie, elle souhaite faire l'acquisition d'autres parcelles qui ne disposent d'aucun accès viable. Ces acquisitions permettront également d'harmoniser l'urbanisation sur l'ensemble de l'ilot et non à l'échelle de la parcelle.

La commune a déjà eu l'accord du département pour la création d'un accès via le parking du lycée, sous exploité aujourd'hui. L'ensemble des réseaux sont présents.

Une consultation d'opérateurs pourra être lancée en commun avec la commune, une fois l'ensemble du périmètre maîtrisé.

Durée : jusqu'au 31/12/2027

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
2 585 725 € / 3 846 002 €	236 259 €	9 977 967 €

Périmètre : Périmètre de réalisation composé de plusieurs parcelles, d'une surface totale d'environ 8 400 m². Ce terrain est situé entre la gendarmerie et le lycée du Futuroscope, il jouxte un grand terrain appartenant déjà à la municipalité.


COMMUNE DE JAUNAY-MARIGNY (86)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Rue de la Haute Payre
Rue de la Haute Payre
Rue de Grémont
BM0126p
BM0129p
BM0128
BM0138
BM0127
Périmètre de réalisation (8451 m²)
Foncier communal
0
25
50 m

CONVENTION DE REALISATION N°86-24-071

POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SOCIAL ET LA CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS AU PROFIT DE LA GENDARMERIE

ENTRE

LA COMMUNE DE JAUNAY-MARIGNY

GRAND POITIERS – COMMUNAUTÉ URBAINE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Jaunay-Marigny,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 72 ter Grand Rue – Jaunay-Clan – à Jaunay-Marigny (86130), représentée par **Monsieur Jérôme NEVEUX**, 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,

Grand Poitiers Communauté urbaine, dont le siège est situé 84 rue des Carmélites à Poitiers (86000) représentée par **Madame Florence JARDIN**, sa présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du ……..,
Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la communauté urbaine** » ou « **Grand Poitiers** » ;

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 20 juin 2024.

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

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 509

PRÉAMBULE

La commune de Jaunay-Marigny

La commune de Jaunay-Marigny est localisée dans le département de la Vienne, à environ 15 kilomètres au nord de Poitiers. Elle est intégrée à la communauté urbaine de Grand Poitiers.

C'est une commune nouvelle créée le 1er janvier 2017 par la fusion des communes de Jaunay-Clan et de Marigny-Brizay.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la RD 910 (ancienne N10) ainsi que l'autoroute A10. Elle est desservie par la gare de Jaunay-Clan et se situe sur la ligne Poitiers/Châtellerault. Elle bénéficie de l'affluence du Parc du Futuroscope.

La commune de Jaunay-Marigny est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (INSEE 2020) :

	Jaunay-Marigny	Grand Poitiers	Vienne
Population	7 664	196 530	439 332
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,7 %	0,6 %	0,2 %
Taux de Logements locatifs sociaux (2019)	Environ 8,1 %	Environ 15,3 %	Environ 10,5 %
Taux de vacance du parc de logements	6,3 %	7,5 %	9,5 %
Nombre de personnes par ménages	2,19	1,95	2,06
Nombre d'emplois dans la zone	2 686	97 975	172 065
Nombre d'entreprises	505	14 569	30 583
Taux de chômage annuel moyen	10,2 %	12,6 %	11,6 %

La communauté urbaine de Grand Poitiers a été créée le 1er juillet 2017. Elle regroupe 40 communes et 196 530 habitants.

Documents de référence en vigueur :

PLU de Jaunay-Marigny (commune déléguée de Jaunay-Clan)	Approuvé le 24 juillet 2018	
PLH 2019-2024	Approuvé le 6 décembre 2019	
SCOT Seuil-Du-Poitou	Approuvé le 11 février 2020	

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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 de Jaunay-Marigny, Grand Poitiers – communauté urbaine et l'EPFNA.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE LOGEMENTS AU PROFIT DE LA GENDARMERIE » et défini par les éléments suivants :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BM n°126p	111 m² (en partie)	Terrain nu	La Payre	U	Libre
BM n°127	45 m²	Terrain nu	La Payre	U	Libre
BM n°128	2 522 m²	Dépendances	La Payre	U	Libre
BM n°129p	1 025 m² (en partie)	Terrain nu	La Payre	U	Libre
BM n°138	2 287 m²	Terrain nu	La Payre	U	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.



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

2.2. Définition du projet

La commune de Jaunay-Marigny a été sollicitée par la gendarmerie qui ne dispose plus, aujourd'hui, d'un nombre suffisant de logements pour ses effectifs. En effet, certains gendarmes sont logés à l'extérieur de la caserne. Bien que la commune soit déjà propriétaire de la parcelle attenante à la gendarmerie, elle souhaite faire l'acquisition d'autres parcelles qui ne disposent d'aucun accès viable. Ces acquisitions permettront également d'harmoniser l'urbanisation sur l'ensemble de l'ilot et non à l'échelle de la parcelle.
La commune a déjà eu l'accord du département pour la création d'un accès via le parking du lycée, sous exploité aujourd'hui. L'ensemble des réseaux sont présents.
Une consultation d'opérateurs pourra être lancée en commun avec la commune, une fois l'ensemble du périmètre maîtrisé.

2.2.1. Le Programme

La commune a arrêté le programme de logements suivant :

- Création de nouveaux logements en construction neuve intégrant une part de logements locatifs sociaux.
- Bâtis mixtes en collectifs ou semi-collectifs ainsi que des maisons individuelles.

L'EPFNA accordera une importance à la qualité du projet ainsi qu'à la densité, ce foncier correspondant à l'une des dernières emprises foncières nues du centre-bourg.

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 avec le concours d'un bailleur.

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 XX/XX/XXX, le conseil municipal est titulaire du droit de préemption urbain. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du conseil municipal 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 514

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 REALISATION 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
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	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. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 515

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait 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 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.

L'EPFNA en tant que maitre 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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 516

4.3. Démolition / Dépollution 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.

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 commune 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 **250 000 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS)**.

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 commune. Cette autorisation prend la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité et d'un accord signé par la personne ayant la délégation de pouvoir.

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force 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 commune avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat…), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition…).

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 517

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 règlementation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 518

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2027**.

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

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

7. 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 leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de la communauté urbaine, 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 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 Grand Poitiers 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 Grand Poitiers 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 Grand Poitiers 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 règlementation 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, Grand Poitiers 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. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable 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 la communauté urbaine de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La commune et la communauté urbaine 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. Conséquences de la résiliation

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

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

La 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 521

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

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Jaunay-Marigny représentée par son maire,	Grand Poitiers – communauté urbaine représentée par sa présidente,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Jérôme NEVEUX	**Florence JARDIN**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B– LA/JS– point VIII.07

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-178**

Convention de réalisation n°86-24-072 pour le développement de l'habitat social en centre-bourg par une opération en densification sur l'avenue de Bordeaux entre la commune de Jaunay-Marigny, Grand Poitiers - Communauté urbaine 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°86-24-072 pour le développement de l'habitat social en centre-bourg par une opération en densification sur l'avenue de Bordeaux entre la commune de Jaunay-Marigny, Grand Poitiers - Communauté urbaine 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°86-24-072 pour le développement de l'habitat social en centre-bourg par une opération en densification sur l'avenue de Bordeaux entre la commune de Jaunay-Marigny, Grand Poitiers - Communauté urbaine et l'EPFNA

Objet : Création de logements locatifs sociaux et de logements abordables sur l'avenue de Bordeaux

Contexte : La commune de Jaunay-Marigny est localisée dans le département de la Vienne, à environ 15 kilomètres au nord de Poitiers. Elle est intégrée à la communauté urbaine de Grand Poitiers.

C'est une commune nouvelle créée le 1er janvier 2017 par la fusion des communes de Jaunay-Clan et de Marigny-Brizay.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la RD 910 (ancienne N10) ainsi que l'autoroute A10. Elle est desservie par la gare de Jaunay-Clan et se situe sur la ligne Poitiers/Châtellerault. Elle bénéficie de l'affluence du Parc du Futuroscope.

La commune de Jaunay-Marigny est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Projet : Un précédent projet de construction d'une trentaine de logements locatifs sociaux par un promoteur n'a pas pu aboutir faute d'accès. En effet, le département a refusé la création d'un accès directement sur la départementale, le seul accès possible est donc par l'Allée de Sous Clan.

Une grande partie des propriétaires du périmètre semblent vendeurs. Néanmoins, la création d'un nouvel accès conditionne la faisabilité du futur projet de créations de nouveaux logements.

La commune demande donc l'intervention de l'EPFNA afin de mener une procédure d'expropriation qui permettra d'obtenir la maîtrise de l'ensemble du périmètre ainsi que l'accès indispensable à la faisabilité d'une opération de construction sur ce foncier.

Durée : jusqu'au 31/12/2028

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
2 585 725 € / 3 846 002 €	236 259 €	9 977 967 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation est composé de plusieurs bâtisses dont certaines vacantes le long de l'avenue de Bordeaux. L'une d'elles, remarquable, est située en retrait de la D910. Cette bâtisse est d'autant plus intéressante qu'elle dispose d'un grand terrain. Des fonds de jardins sont également intégrés au périmètre afin de permettre la requalification d'un ensemble de parcelles bâties et non-bâties (un peu plus d'un hectare). Une voirie privée, qui dessert aujourd'hui quelques maisons, est également intégrée dans le périmètre afin de créer, à terme, un accès au projet.

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE JAUNAY-MARIGNY (86)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
All. de sous Clan
All. de sous Clan
All. de sous Clan
STOCAI
BenG Training - Coach Sportif & Magnétiseur
BN0179p
BN0180
BN0181p
BN0182
BN0107
BN0112
BN0157
BN0108
BN0156
BN0153
BN0109
BN0259
BN0158
BN0113
BN0154
BN0260
D910
D20
D20
EUROPE EXPRESS
Cuve à eau
D910
Futurhôtel
Les moulins de Clan
0
25
50 m
Périmètre de réalisation (1,46 ha)

CONVENTION DE REALISATION N°86-24-072

POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SOCIAL EN CENTRE-BOURG PAR UNE OPÉRATION EN DENSIFICATION SUR L'AVENUE DE BORDEAUX

ENTRE

LA COMMUNE DE JAUNAY-MARIGNY

GRAND POITIERS – COMMUNAUTÉ URBAINE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Jaunay-Marigny,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 72 ter Grand Rue – Jaunay-Clan – à Jaunay-Marigny (86130), représentée par **Monsieur Jérôme NEVEUX**, 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,

Grand Poitiers Communauté urbaine, dont le siège est situé 84 rue des Carmélites à Poitiers (86000) représentée par **Madame Florence JARDIN**, sa présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du ……..,
Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la communauté urbaine** » ou « **Grand Poitiers** » ;

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 20 juin 2024.

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

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 526

PRÉAMBULE

La commune de Jaunay-Marigny

La commune de Jaunay-Marigny est localisée dans le département de la Vienne, à environ 15 kilomètres au nord de Poitiers. Elle est intégrée à la communauté urbaine de Grand Poitiers.

C'est une commune nouvelle créée le 1er janvier 2017 par la fusion des communes de Jaunay-Clan et de Marigny-Brizay.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la RD 910 (ancienne N10) ainsi que l'autoroute A10. Elle est desservie par la gare de Jaunay-Clan et se situe sur la ligne Poitiers/Châtellerault. Elle bénéficie de l'affluence du Parc du Futuroscope.

La commune de Jaunay-Marigny est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (INSEE 2020) :

	Jaunay-Marigny	Grand Poitiers	Vienne
Population	7 664	196 530	439 332
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,7 %	0,6 %	0,2 %
Taux de Logements locatifs sociaux (2019)	Environ 8,1 %	Environ 15,3 %	Environ 10,5 %
Taux de vacance du parc de logements	6,3 %	7,5 %	9,5 %
Nombre de personnes par ménages	2,19	1,95	2,06
Nombre d'emplois dans la zone	2 686	97 975	172 065
Nombre d'entreprises	505	14 569	30 583
Taux de chômage annuel moyen	10,2 %	12,6 %	11,6 %

La communauté urbaine de Grand Poitiers a été créée le 1er juillet 2017. Elle regroupe 40 communes et 196 530 habitants.

Documents de référence en vigueur :

PLU de Jaunay-Marigny (commune déléguée de Jaunay-Clan)	Approuvé le 24 juillet 2018	
PLH 2019-2024	Approuvé le 6 décembre 2019	
SCOT Seuil-Du-Poitou	Approuvé le 11 février 2020	

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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 de Jaunay-Marigny, Grand Poitiers – communauté urbaine et l'EPFNA.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET LOGEMENTS ABORDABLES – AVENUE DE BORDEAUX » et défini par les éléments suivants :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BN n°107	3 201 m²	Bâtisse + dépendances	62 avenue de Bordeaux	U	Occupé
BN n°179p	1 769 m² en partie (environ 200 m²)	Terrain nu	60 avenue de Bordeaux	U	Libre
BN n°180	728 m²	Terrain nu	60 avenue de Bordeaux	NPpi	Libre
BN n°181p	1 765 m² en partie (environ 350 m²)	Terrain nu	60 avenue de Bordeaux	U	Libre
BN n°182	696 m²	Terrain nu	60 avenue de Bordeaux	NPpi	Libre
BN n°108	325 m²	Maison	62 bis avenue de Bordeaux	U	Occupé ?
BN n°109	26 m²	Bâti	64 avenue de Bordeaux	U	Occupé ?
BN n°153	145 m²	Maison	64 avenue de Bordeaux	U	Occupé ?
BN n°154	160 m²	Dépendances	64 avenue de Bordeaux	U	Occupé ?
BN n°259	174 m²	Maison	66 avenue de Bordeaux	U	Occupé ?
BN n°260	921 m²	Maison	66 avenue de Bordeaux	U	Libre
BN n°113	630 m²	Terrain nu	Avenue de Bordeaux	U	Libre
BN n°158 (renommée en BN n°290)	227 m²	Dépendances	64 avenue de Bordeaux	U	Libre
BN n°112 (renommée en BN n°291)	1 611 m²	Terrain nu	64 A avenue de Bordeaux	U	Libre
BN n°156 (renommée en BN n°292)	101 m²	Terrain nu	64 avenue de Bordeaux	U	Chemin d'accès
BN n°157 (divisée en 4 nouvelles parcelles : BN n°293, 294, 295 et 296)	627 m²	Bâti	64 A avenue de Bordeaux	U	Libre

Le foncier est composé de plusieurs bâtisses dont certaines vacantes le long de l'avenue de Bordeaux. L'une d'elles, remarquable, est située en retrait de la D910. Cette bâtisse est d'autant plus intéressante qu'elle dispose d'un grand terrain. Des fonds de jardins sont également intégrés au périmètre afin de permettre la requalification d'un ensemble de parcelles bâties et non-bâties (un peu plus d'un hectare). Une voirie privée, qui dessert aujourd'hui quelques maisons, est également intégrée dans le périmètre afin de créer, à terme, un accès au projet.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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

Un précédent projet de construction d'une trentaine de logements locatifs sociaux par un promoteur n'a pas pu aboutir faute d'accès. En effet, le département a refusé la création d'un accès directement sur la départementale, le seul accès possible est donc par l'Allée de Sous Clan.
Une grande partie des propriétaires du périmètre semblent vendeurs. Néanmoins, la création d'un nouvel accès conditionne la faisabilité du futur projet de créations de nouveaux logements.

La commune demande donc l'intervention de l'EPFNA afin de mener une procédure d'expropriation qui permettra d'obtenir la maîtrise de l'ensemble du périmètre ainsi que l'accès indispensable à la faisabilité d'une opération de construction sur ce foncier.

L'EPFNA déposera un dossier de DUP Réserve foncière dont le principe a déjà été validé par la Préfecture.
L'article L682 du code civil (Livre II, titre IV, chapitre 2) précise :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 531

"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

2.2.1. Le Programme

La commune a arrêté le programme de logements suivant :

- Densification de l'urbanisation par la création de nouveaux logements en construction neuve intégrant une part de logements locatifs sociaux.
- Réhabilitation d'un immeuble ancien en plusieurs logements locatifs.
- Bâtis mixtes en collectifs ou semi-collectifs.

L'EPFNA accordera une importance à la qualité du projet ainsi qu'à la densité, ce foncier correspondant à l'une des dernières unités foncières du centre-bourg.

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 avec le concours d'un bailleur.

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 XX/XX/XXX, le conseil municipal est titulaire du droit de préemption urbain. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du conseil municipal sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 532

- 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 REALISATION 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
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
X	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	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. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 533

3.3. Modalités de financement et de paiement 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.

L'EPFNA en tant que maitre 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 majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. Démolition / Dépollution 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.

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 commune 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 **400 000 € (QUATRE CENT MILLE EUROS)**.

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 commune. Cette autorisation prend la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité et d'un accord signé par la personne ayant la délégation de pouvoir.

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force 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 commune 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)

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 535

- 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 règlementation 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 décembre 2028**.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 536

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…).

7. 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 leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de la communauté urbaine, 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 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 Grand Poitiers 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 Grand Poitiers 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 Grand Poitiers 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 règlementation 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, Grand Poitiers 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. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable 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 la communauté urbaine de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La commune et la communauté urbaine 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 538

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. Conséquences de la résiliation

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

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

La 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 539

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Jaunay-Marigny représentée par son maire,	Grand Poitiers – communauté urbaine représentée par sa présidente,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Jérôme NEVEUX	**Florence JARDIN**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

B– LA/PC– point IX.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-179**

Convention de réalisation n°87-24-080 pour la valorisation d'un bati en friche en coeur de bourg entre la commune de Châteauneuf-la-Forêt 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°87-24-080 pour la valorisation d'un bati en friche en coeur de bourg entre la commune de Châteauneuf-la-Forêt 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le
04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°87-24-080 pour la valorisation d'un bati en friche en coeur de bourg entre la commune de Châteauneuf-la-Forêt et l'EPFNA

Objet : Traitement d'une friche pour implantation de logements PMR en coeur de bourg

Contexte : Commune PVD de l'Est de la Haute-Vienne

Projet : Résorption d'une en coeur de bourg et implantation de logements PMR

Durée : 31/12/2027

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
572 313 € / 490 299 €	294 259 €	1 170 182 €

Périmètre : Une friche bâtie non achevée en coeur de bourg

CONVENTION DE REALISATION N°87-24-080

POUR LA VALORISATION D'UN BATI EN FRICHE EN CŒUR DE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF-LA-FORET,

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Châteauneuf-la-Forêt, dont le siège est situé 2 place du 8 mai 1945 - 87130 CHATEAUNEUF-LA-FORET, représentée par son maire, **Madame Françoise RIVET**, autorisée 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** » ;

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- du ,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La commune de Châteauneuf-la-Forêt

La commune de Châteauneuf-la-Forêt est localisée dans le département de la Haute-Vienne à 40 kilomètres au Sud-Est de Limoges.

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

	Châteauneuf-la-Forêt	Département
Population	1 524	372 123
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-1,2	-0,2
Taux de vacance du parc de logements	13,6	9,7

La commune de Châteauneuf-la-Forêt fait partie de la communauté de communes Briance Combade qui regroupe 10 communes et 5 342 habitants.

Documents d'urbanisme en vigueur :

	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU (i)	28 juin 2018	Modification simplifiée n1 : 13 février 2020
PLH	3 février 2020	PLH 2020-2025
SCOT	11 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,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

- 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 Châteauneuf-la-Forêt et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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

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

X	**Production de logements**		Risques technologiques et naturels
X	**Redynamisation de centre ancien**		Réserves foncières pour compte de tiers
	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 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 « friche non achevée » et défini par les éléments suivants :

Le site correspond à une bâtisse non achevée à proximité immédiate de la Mairie et des services.

Ledit bien cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	F	642	Allée des Sorbiers	37 a 17 ca
			Contenance totale	37 a 17 ca

Le bien est situé en zone urbaine U1 du PLU opposable depuis le 28 juin 2018.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183



2.2. Définition du projet

La collectivité souhaite permettre la réalisation d'une opération en renouvellement urbain permettant la réalisation de plusieurs pavillons PMR par un opérateur local.

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.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 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 révèlerait 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'étude 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. : Sécurisation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

4.2. : Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA feront l'objet d'une mise à disposition à la commune via une convention de mise à disposition.

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. : Démolition/dépollution des biens durant le portage

Les biens identifiés au titre de la présente convention seront démolis/dépollués par : l'EPFNA

L'EPFNA pourra réaliser, durant la durée du portage, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage

Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION DE REALISATION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention de réalisation, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de :

150 000 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

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 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.

5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 5.1.

- 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 entrainés 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 règlementation 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 DE REALISATION

La convention de réalisation sera échue à la date du **31/12/2027**.

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 les élus de la ville, 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 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.

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 transmet 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 Châteauneuf-la-Forêt représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Françoise RIVET	**Sylvain BRILLET**

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

B–LA/PC – point IX.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-180**

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°87-21-039 d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ladignac-le-Long 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°87-21-039 d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ladignac-le-Long et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

01 JUIL. 2024

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°87-21-039 d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ladignac-le-Long et l'EPFNA

Objet : Revitalisation du coeur de bourg

Contexte : Commune du Sud du Département engagée dans un programme de revitalisation de son coeur de bourg

Projet : Projet de réhabilitation d'un ensemble immobilier avec implantation d'une activité. L'avenant doit permettre à l'EPCI de racheter les biens

Durée : septembre 2024 --> 30/06/2026

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
390 586 € / 377 624 €	111 658 €	1 030 563 €

Périmètre : Linéaire vacant de plusieurs maisons sur l'artère principale du coeur de bourg

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE LADIGNAC-LE-LONG (87)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
AB0157
Projet 2
AB0156
AB0239
Projet 1
AB0152
AB0240
Périmètres de réalisation (1403 m²)
0
25
50 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 - 2027

AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 87-21-039

D'APPUI A LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LADIGNAC-LE-LONG (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Ladignac-le-Long, dont le siège est situé – Le Bourg, 87500 LADIGNAC-LE-LONG - représentée par son Maire, **Monsieur Pierre MILLET LACOMBE**, dûment habilité par délibération n°..... du conseil municipal en date du ……,
Ci-après dénommé "**la commune**" ;

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…….

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Le 9 avril 2021, l'EPFNA et la commune de Ladignac-le-Long ont signé une convention opérationnelle d'appui à la redynamisation du centre-bourg. Deux projets étaient identifiés à la convention opérationnelle, le premier a d'ores et déjà fait l'objet d'une rétrocession à la commune pour la réalisation d'un équipement public. Le second pour lequel l'EPFNA porte un ensemble immobilier en cœur de bourg composé de deux immeubles de rapports cadastrés AB 156 et 157 doit faire l'objet d'un projet d'implantation d'activité porté par la communauté de communes. Au regard de l'échéance initiale de la convention (septembre 2024), il convient de proroger la convention pour permettre à l'EPCI le rachat des fonciers.

Cet avenant a ainsi pour objet de proroger la convention initiale afin de permettre le rachat des fonciers du projet par l'EPCI.

Par ailleurs, 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 « **développement économique** ».

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 modifie l'article 4 – DUREE DE LA CONVENTION afin de proroger la durée de la convention initiale.

La convention sera échue à la date du 30 juin 2026.

L'ensemble des autres articles de la convention reste inchangé.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Ladignac-le-Long représentée par son maire,	L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général
Pierre MILLET-LACOMBE	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°87-21-039

B– LA/PC– point IX.03

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-181**

Convention de réalisation n°87-24-081 pour la valorisation d'un bâti vacant en coeur de bourg entre la commune de Blond 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°87-24-081 pour la valorisation d'un bâti vacant en coeur de bourg entre la commune de Blond 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°87-24-081 pour la valorisation d'un bâti vacant en coeur de bourg entre la commune de Blond et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation en logements d'un bâti vacant en coeur de bourg

Contexte : Commune du Nord de la Haute-Vienne engagée dans une démarche de revitalisation de son coeur de bourg

Projet : Réhabilitation en logements d'un bâti vacant en coeur de bourg

Durée : 31/12/2027

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
277 378 € / 223 419 €	149 224 €	540 966 €

Périmètre : Un périmètre de veille sur un ensemble immobilier comprenant une maison et une grange

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNE DE BLOND (87)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Hedrien Varier Ayurveda
D3
ma petite laine
Magasin de laine
Brocante
Magasin d'antiquités
Rue de Luppé
AB0394
Ancien lavoir
Eco-point
Pl. du Champ de Foire
Rue Jean Giraudoux
VC le Theil
Périmètre de réalisation (1270 m²)
0
25
50 m

CONVENTION DE REALISATION N°87-24-081

POUR LA VALORISATION D'UN BATI VACANT EN CŒUR DE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BLOND,

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Blond, dont le siège est situé 2 rue du 7 Août - 87300 BLOND, représentée par son maire, **Monsieur Jean-François PERRIN**, autorisée 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** » ;

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- du ,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La commune de Blond

La commune de Blond est localisée dans le département de la Haute-Vienne à 10 kilomètres au Sud de Bellac.

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

	Blond	Département
Population	693	372 123
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,1	-0,2
Taux de vacance du parc de logements	16,6	9,7

La commune de Blond fait partie de la communauté de communes Haut-Limousin en Marche qui regroupe 40 communes et 23 980 habitants.

Documents d'urbanisme en vigueur :

	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU (i)	28 juin 2018	Modification simplifiée n1 : 13 février 2020
PLH	3 février 2020	PLH 2020-2025
SCOT	11 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 Blond et l'EPFNA

Elle détermine :

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

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

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

X	**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 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 « ensemble immobilier vacant sur le champ de Foire » et défini par les éléments suivants :

Le site correspond à une ancienne maison ainsi qu'à une grange vacante en plein cœur de bourg, sur la place du champ de Foire.

Ledit bien cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AB	394	Rue Jean Giraudoux	12 a 70 ca
			Contenance totale	12 a 70 ca

Le bien est situé en zone urbaine U1 du PLU opposable depuis le 28 juin 2018.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 565



2.2. Définition du projet

La collectivité souhaite permettre la réalisation d'une opération de réhabilitation de cet ensemble immobilier en plusieurs logements dont ceux du RDC en logements PMR.
La réalisation de ce projet pourra faire l'objet d'un phasage dans le temps.
Il est à noter que la place sur laquelle se situe le bien va faire l'objet d'un réaménagement intégrant une mise en valeur de l'Issoire.

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.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 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 révèlerait 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'étude 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. : Sécurisation 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

4.2. : Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA feront l'objet d'une mise à disposition à la commune via une convention de mise à disposition.

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. : Démolition/dépollution des biens durant le portage

Sans objet.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION DE REALISATION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention de réalisation, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de :

150 000 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

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 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.

5.3. 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 5.1.

- 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 entrainés 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 règlementation 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 DE REALISATION

La convention de réalisation sera échue à la date du **31/12/2027**.

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 les élus de la ville, 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 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.

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 transmet 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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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 Blond représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Jean-François PERRIN	**Sylvain BRILLET**

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

B– LA/PC– point IX.04

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-182**

Convention de veille n°87-24-079 pour la valorisation d'une dent creuse en coeur de bourg entre la commune de Bonnac-la-Côte, la communauté urbaine 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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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°87-24-079 pour la valorisation d'une dent creuse en coeur de bourg entre la commune de Bonnac-la-Côte, la communauté urbaine Limoges Métropole 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Convention de veille n°87-24-079 pour la valorisation d'une dent creuse en coeur de bourg entre la commune de Bonnac-la-Côte, la communauté urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme d'habitat en dent creuse

Contexte : Commune de la deuxième couronne de la CU

Projet : Implantation d'un programme d'habitat sur une dent creuse en coeur de bourg. Le foncier constituant une des dernières emprises à l'échelle du coeur de bourg, il convient d'accorder une attention particulière aux aménagement réalisés.

Durée : 31/12/2027

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Communauté Urbaine

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
62 422 885 €	33 803 755 €	200 748 680 €

Périmètre : Trois parcelles d'une superficie de 7 373 m² en coeur de bourg.

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGEE MÉTROPOLE (87)
Commune de Bonnac-la-Cote
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Rue des
All. des Cerisiers
All. des Cerisiers
All. des Cerisiers
AY0049
AY0050
AY0051
MAISON MASDIEU
EAJE Câlins et Gâ
(Bonnac-la-Côte)
Rue de Corgnac
Rue de Corg
0
25
50 m
Périmètre de veille (7441 m²)

CONVENTION DE VEILLE N° 87-24-079

POUR LA VALORISATION D'UNE DENT CREUSE EN CŒUR DE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BONNAC-LA-COTE

LA COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Bonnac-la-Côte,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 10 rue de la Mazelle, 87270 BONNAC-LA-COTE, représentée par son maire, **Monsieur Claude BRUNAUD**, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ,

Ci-après dénommé « **la collectivité** » ou « **la commune** » ;

d'une part,

Limoges Métropole – Communauté urbaine, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé, 19 rue Bernard Palissy, 87000 LIMOGES, représentée par son Président, **Monsieur Guillaume GUERIN**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire n° du ,

ci-après dénommée « **l'EPCI** » 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- du .

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La Commune de Bonnac-la-Côte

La commune de Bonnac-la-Côte est localisée dans le département de la Haute-Vienne au Nord de la Ville de Limoges. Elle fait partie de la communauté urbaine Limoges Métropole.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 655	207 053	372 123
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,4 %	-0,1 %	-0,2 %
Taux de vacance du parc de logements	8,2 %	7,7 %	9,7 %

Source : INSEE

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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 576

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 et la communauté urbaine 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 Bonnac-la-Côte, Limoges Métropole communauté urbaine et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

1.2. Rappel de la convention cadre

La Communauté Urbaine rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°87-23-133 signée le 5 janvier 2024, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 24 novembre 2023 et du bureau du 23 novembre 2023.

La convention cadre traduit les ambitions du projet de territoire de Limoges Métropole au niveau foncier, visant notamment à enclencher une dynamique pour de nouveaux échanges économiques ; renouveler des services au plus près des besoins des citoyens ; adapter l'écosystème urbain à son milieu ; impulser des nouvelles liaisons et relations en connexion avec le monde.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 577

1.3. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

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

x	**Production de logements**		Risques technologiques et naturels
x	**Redynamisation de centre ancien**		Réserves foncières pour compte de tiers
	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 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition des secteurs d'intervention

Les secteurs d'intervention sont définis par les éléments suivants et répartis suivant un périmètre de veille unique géographiquement :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AY 49	3 050 m²	Non bâti	Le Bas Bourg	UB	Libre
AY 50	1 713 m²	Non bâti	Le Bas Bourg	UB	Libre
AY 51	2 610 m²	Non bâti	Le Bas Bourg	UB	Libre

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183



2.2 Définition du projet

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 :

	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 géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		Plan Guide

Ce foncier représente une surface totale de 7 373 m² en plein cœur de bourg. Il correspond à une des dernières opportunités foncières à l'échelle du cœur de bourg, identifiée au PLU par une OAP. Sur ce foncier, les collectivités souhaitent permettre la réalisation d'un projet structurant de cœur de bourg intégrant du logement social et éventuellement quelques locaux d'activité en rez-de-chaussée.

Les collectivités souhaitent qu'un bailleur social puisse intervenir en priorité sur ces parcelles. L'EPFNA se positionne de fait en veille foncière sur ce tènement. Une étude sera en outre réalisée par Limoges Métropole pour préciser l'aménagement et l'insertion du projet dans le tissu urbain actuel.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 579

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagée par les partenaires.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la commune et la communauté urbaine ;
- pourra préempter sur demande de la commune et de la communauté urbaine, le ou les biens identifiés ;
- pourra procéder à l'acquisition amiable du ou des biens identifiés et déclenchera ultérieurement la transformation de la présente convention en convention de réalisation.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec les collectivités. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par délibération du CC sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, la commune et/ou la communauté urbaine pourront solliciter l'EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

	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 géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

La commune et l'intercommunalité s'engagent à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille.

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 les collectivités, chaque étape devant être validée par cette dernière.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 580

A ce titre, la communauté urbaine 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 révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de paiement des études

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

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la communauté urbaine 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 communauté urbaine 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 400 000 €.

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

4.2 Accord préalable de la communauté urbaine

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la communauté urbaine, 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 581

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la communauté urbaine

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

Il est rappelé à la communauté urbaine 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 communauté urbaine par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- la communauté urbaine 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 communauté urbaine 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 communauté urbaine 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 entrainés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la communauté urbaine, 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 règlementation 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 communauté urbaine 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 communauté urbaine, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la communauté urbaine, la cession à la communauté urbaine 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 communauté urbaine, 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 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 582

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 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 communauté urbaine, 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 communauté urbaine 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 communauté urbaine 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, un représentant de la communauté urbaine, le 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 les collectivités souhaiteront associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition des collectivités ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage validera les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par les collectivités 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 : Directeur Général des Services
- Réfèrent politique Commune : Maire : Claude BRUNAUD
- Réfèrent Technique Intercommunalité :
- Réfèrent politique Intercommunalité :
- Directeur de Projets/Directeur Territorial de l'EPFNA : Pierre CHIGNAC/Louis ANDREO

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

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, intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.
Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la communauté urbaine, 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, 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183 584

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 communauté urbaine, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La communauté urbaine 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 Bonnac-la-Côte	La communauté urbaine Limoges Métropole représentée par son Président,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire,		représenté par son Directeur général,
Claude BRUNAUD	**Guillaume GUERIN**	**Sylvain BRILLET**

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

B–LA/PC – point IX.05

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024

Délibération n° **B-2024-183**

Avenant n°2 de prorogation à la convention réalisation n°87-22-085 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes de logements en densification du coeur de ville et la réalisation d'équipements publics entre la commune de Couzeix, la communauté

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, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,
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 réalisation n°87-22-085 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes de logements en densification du coeur de ville et la réalisation d'équipements publics entre la commune de Couzeix, la communauté, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, 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 01 JUIL. 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 JUIL. 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Consultation écrite juin 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention réalisation n°87-22-085 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes de logements en densification du coeur de ville et la réalisation d'équipements publics entre la commune de Couzeix, la communauté

Objet : Développement du centre-ville

Contexte : Commune du Nord de la CU Limoges Métropole

Projet : Veille foncière sur un foncier stratégique pour le développement de la commune

Durée : 31/12/2026

Montant : 1 300 000 €

Garantie de rachat : CU Limoges Métropole

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
62 422 885 €	33 803 755 €	200 748 680 €

Périmètre : Périmètre de réalisation à proximité immédiate du bourg

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 00035 - Code APE 8413


COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGEE MÉTROPOLE (87)
Commune de Couzeix
Avenant n°1
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
EK0013
EK0022
EK0021
EK0208
EK0206
EK0361
EK0363
EK0360
EK0028
EK0362
EK0157
EK0030
Ajout d'une parcelle
Périmètre de réalisation (7,18 ha)
Foncier maîtrisé par la commune
Foncier maîtrisé par l'Office Public de l'Habitat de Limoges Métropole
0
50
100 m

AVENANT N°2 A LA CONVENTION REALISATION N° 87-22-085

D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'OPERATIONS MIXTES DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION DU CŒUR DE VILLE ET LA CREATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS

ENTRE

LA COMMUNAUTE URBAINE DE LIMOGES METROPOLE

LA COMMUNE DE COUZEIX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **communauté urbaine Limoges Métropole**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy, 87000 LIMOGES, représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ,

Ci-après dénommée « **l'intercommunalité ou l'EPCI** » ;

La **commune de Couzeix,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 176 avenue de Limoges, à Couzeix (87270), représentée par **Monsieur Sébastien LARCHER,** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ,

Ci après dénommée « **la commune** »

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 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 .

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

PRÉAMBULE

La Commune de Couzeix

La commune de Couzeix est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à proximité de la ville de Limoges dont elle est limitrophe. La commune est traversée par l'Aurence qui la sépare de la ville de Limoges et par la route départementale 947 qui correspond à l'ancienne RN 147 reliant Limoges à Poitiers.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (source Insee 2018) :

	Couzeix	Limoges Métropole
Population	9349	207 385
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,3 %	-0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux	13,49 %	14,47 %
Taux de vacance du parc de logements	6,4 %	7,7 %
Nombre de personnes par ménages	2,28	2,04

La Communauté Urbaine Limoges Métropole regroupe 20 communes et rassemble 207 385 habitants. Elle a été créée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002 prenant effet au 1er janvier 2003.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU de Couzeix	Approuvé le 29/02/2016	Révision allégée n°1 approuvée le 08/07/2021
PLH (2020-2025)	PLH de Limoges Métropole approuvé le 26 juin 2019	-
SCOT	SCoT de l'agglomération de Limoges approuvé le 07/07/2021	-

Lors de l'inventaire annuel réalisé dans le cadre de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) au 1er janvier 2023, le taux de logements locatifs sociaux pour la commune de Couzeix s'élevait à 13.49 %. Sur la période triennale 2023-2025, cette commune doit prévoir la construction de 98 logements locatifs sociaux pour rattraper le taux règlementaire de 20% prévu par la loi SRU.

La réalisation d'opérations de ce type doit donc permettre à la commune de se mettre en conformité avec les objectifs imposés par l'article 55 de ce texte législatif, soit 20% des résidences principales et de poursuivre les objectifs inscrits au SCOT et au PLH.

Ces nouveaux logements pourraient participer à la reconstitution de l'offre en logements locatifs démolis à l'occasion des projets de renouvellement urbain des quartiers politique de la ville de la communauté urbaine,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

dont une part importante doit être reconstruite dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU. L'objectif est d'initier un rééquilibrage territorial de l'offre sociale à l'échelle intercommunale.

Dans le cadre du diagnostic foncier réalisé en coordination avec l'EPFNA, les parcelles comprises dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFNA de la convention de réalisation signée apparaissent comme un potentiel foncier pour le développement de l'habitat. Dans la continuité de cette étude, ces fonciers sont jugés stratégiques au regard des orientations du PLH et du projet communal, et par conséquent prioritaires pour faire l'objet d'une intervention foncière et ainsi faciliter la concrétisation de projets avec une part de logements sociaux supérieure à 20%.

Un premier avenant à la convention a été signé en 2023 permettant l'intégration d'une nouvelle parcelle au périmètre d'intervention.

La commune de Couzeix et Limoges Métropole ont sollicité l'EPFNA pour une prorogation de la convention opérationnelle initialement échue au 23 décembre 2024. Les collectivités souhaitent pouvoir bénéficier de l'appui de l'EPFNA sur la maîtrise des mutations de ce secteur à enjeu dans l'attente d'un rendu d'étude à venir sur le centre-ville de Couzeix.

Il convient donc de proroger la convention initiale par cet avenant.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Modification de la durée de la convention

Cet article modifie l'article 5 – DUREE DE LA CONVENTION afin de proroger la durée de la convention initiale.

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

L'ensemble des autres articles de la convention reste inchangé.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2024-07-01-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 délibérations B-2024-140 à B-2024-183

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Couzeix représentée par son maire,	La communauté urbaine Limoges Métropole représentée par son président,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
Sébastien LARCHER	**Guillaume GUERIN**	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : Convention de réalisation signée et règlement d'intervention
Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention de réalisation signé