



**PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2024-199**

**PUBLIÉ LE 16 OCTOBRE 2024**

# Sommaire

## **Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités de Nouvelle-Aquitaine /**

R75-2024-10-03-00018 - 241003 Arrêté tarification 2024 CHRS THOUARS 79  
(4 pages)

Page 3

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

R75-2024-10-09-00007 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
Bureau du 09 octobre 2024 délibérations B-2024-184 à B-2024-206 (345  
pages)

Page 8

Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du  
Travail et des Solidarités de Nouvelle-Aquitaine

R75-2024-10-03-00018

241003 Arrêté tarification 2024 CHRS THOUARS 79



**PREFET  
DE LA RÉGION  
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'économie  
de l'emploi, du travail  
et des solidarités**

**Arrêté du - 3 OCT. 2024**  
n°

**fixant la dotation globale de financement pour l'année 2024  
du centre d'hébergement et de réinsertion sociale de THOUARS  
géré par le Centre communal d'action sociale de Thouars**

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,  
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,  
Préfet de la Gironde,  
Officier de la Légion d'honneur,  
Officier de l'ordre national du Mérite,

Vu le code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L.312-1, L.313-11 et suivants, L.314-1 et suivants, R.314-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;

Vu le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de Monsieur Etienne GUYOT en qualité de préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

Vu l'arrêté interministériel du 1<sup>er</sup> septembre 2022 nommant Monsieur Jean-Guillaume BRETENOUX directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 4 avril 2024 pris en application de l'article L.314-4 du code de l'action sociale et des familles fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des centres d'hébergement et de réinsertion sociale, paru au journal officiel du 10 avril 2024 ;

Vu l'arrêté de l'autorisation du centre d'hébergement et de réinsertion sociale de THOUARS ;

Vu l'instruction NOR : TREI2410070J du 8 avril 2024 relative à la campagne budgétaire des centres d'hébergement et de réinsertion sociale pour 2024 ;

Vu le rapport d'orientation budgétaire des centres d'hébergement et de réinsertion sociale de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2024 signé le 27 mai 2024, et publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine sous le numéro R75-2024-05-27-00023 ;

Vu la délégation de gestion signée le 29 juillet 2021 entre la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités et la direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations des Deux-Sèvres ;

Vu l'avis émis le 4 mars 2024 par Monsieur le directeur régional des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde concernant le budget opérationnel de programme n° 177 « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables » ;

DREETS Nouvelle-Aquitaine

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry  
33090 Bordeaux

Vu l'avis favorable émis le 21 mars 2024 par Monsieur le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 177 « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables » ;

Vu le contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens signé avec l'association gestionnaire le 26 juillet 2022 ;

Vu la décision d'autorisation budgétaire en date du 28 mai 2024 ;

Considérant les indicateurs de suivi présentés par la structure ;

Sur proposition du directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

## ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>** : La dotation globale de financement du centre d'hébergement et de réinsertion sociale de THOUARS (numéro SIRET : 200 084 358 00023, numéro FINESS : 790017545 est fixée pour l'exercice 2024, à 251 054,84 € (deux-cent-cinquante-et-un-mille-cinquante-quatre euros et quatre-vingt-quatre centimes).

Elle intègre 2 673,93 € de crédits non reconductibles.

Cette dotation se répartit en :

- 133 360,33 € au titre de la dotation « dépenses d'hébergement », soit une fraction forfaitaire égale au douzième de la dotation s'élevant à 11 113,36 € ;
- 117 694,51 € au titre de la dotation « dépenses d'accompagnement », soit une fraction forfaitaire égale au douzième de la dotation s'élevant à 9 807,88 €.

Elle sera imputée sur les crédits du programme 177 selon les axes budgétaires suivants :

- Au titre de la dotation « dépenses d'hébergement » :  
Centre financier : 0177-D033-DD79  
Centre de coût : MI6DDETS79  
Titre des crédits : 6  
Domaine fonctionnel : 0177-12-10  
Code activité : 0177-01-05-12-10  
Groupe de marchandises : 10.03.01  
Compte PCE : 653 123 000
- Au titre de la dotation « dépenses d'accompagnement » :  
Centre financier : 0177-D033-DD79  
Centre de coût : MI6DDETS79  
Titre des crédits : 6  
Domaine fonctionnel : 0177-12-08  
Code activité : 0177-01-05-12-13  
Groupe de marchandises : 10.03.01  
Compte PCE : 653 123 0000

**Article 2** : Le versement de cette dotation devra être effectué par douzièmes au profit du compte :

Titulaire du compte : CCAS de Thouars

Banque : Banque de France

Code banque : 30001

Code guichet : 00602

Numéro de compte : F7920000000

Clé RIB : 50

IBAN : FR13 3000 1006 02F7 9200 0000 050

BIC : BDFEFRPPCCT

**Article 3 :** L'ordonnateur de la dépense est le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine et le comptable assignataire chargé du paiement de la dépense est la directrice départementale des finances publiques de la Haute-Vienne.

**Article 4 :** Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du centre d'hébergement et de réinsertion sociale pour l'année 2025, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reconductible de la dotation globale de financement allouée en 2024.

Ce forfait mensuel se décompose de la manière suivante :

	Dotations globales de financement 2024	Crédits non reconductibles 2024	Excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation 2024	Déficits ajoutés aux charges d'exploitation 2024	Part Reconductible	Forfait mensuel 2025
	a	b	c	d	$e = a - b + c - d$	$f = e / 12$
Hébergement	133 360,33	1 420,39	0,00	0,00	131 939,94	10 994,99
Accompagnement	117 694,51	1 253,54	0,00	0,00	116 440,97	9 703,41
Total	251 054,84	2 673,93	0,00	0,00	248 380,91	20 698,41

**Article 5 :** Le présent arrêté peut faire l'objet :

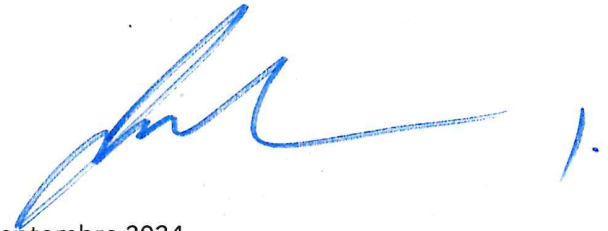
- D'un recours administratif, soit gracieux auprès du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, soit hiérarchique auprès de la ministre du logement et de la rénovation urbaine, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié ;
- D'un recours contentieux porté devant le tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale, sis Cour administrative d'appel de Bordeaux - 17 cours de Verdun - 33074 Bordeaux cedex, dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié, ou de la réponse de l'administration lorsqu'un recours administratif a été déposé (l'absence de réponse de l'administration au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite).

**Article 6 :** Une ampliation du présent arrêté sera notifiée à l'établissement.

**Article 7** : Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités, le directeur départemental de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations des Deux-Sèvres, la directrice départementale des finances publiques de la Haute-Vienne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le - **3 OCT. 2024**

Le préfet de région,



Arrêté visé par le contrôleur budgétaire en région le 20 septembre 2024

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2024-10-09-00007

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
Bureau du 09 octobre 2024 délibérations B-2024-184  
à B-2024-206

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° BU-2024-184

**Information relative aux conventions opérationnelles arrivant à échéance**

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 présentation du rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'information relative aux conventions opérationnelles qui arrivent à échéance en 2024 et 2025.

La présidente du conseil d'administration, le 09/10/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 11 OCT. 2024

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

#### Rapport du directeur général

#### Information relative aux conventions opérationnelles qui arrivent à échéance

La présente présentation a pour but d'informer les membres du conseil d'administration sur les conventions opérationnelles qui arrivent à échéance en 2024 et 2025.

Ce point d'information permet d'avoir une vision claire des cessions 2025. Ce point d'étape doit également permettre aux équipes de prendre contact dès maintenant avec les collectivités pour faire un point sur la convention, les projets et les cessions envisagés.

Cette liste est extraite du logiciel métier Gesprojet dont la complétude est sous la responsabilité des directeurs territoriaux.

La liste des conventions arrivant à échéance annexée se résume ainsi :

Département	Année 2024	Année 2025
16-Charente	6	9
17-Charente-Maritime	12	28
19-Correze	2	1
23-Creuse	0	4
24-Dordogne	1	29
33-Gironde	4	48
47-Lot-Et-Garonne	0	13
79-Deux-Sevres	4	7
86-Vienne	2	8
87-Haute-Vienne	0	9
<b>Nbre de conventions arrivant à échéance</b>	<b>31</b>	<b>156</b>

**ANNEXE : Liste des conventions arrivant à échéance en 2024 et 2025 (conventions classées par date de fin)**

Département	Nom projet	Numéro Convention	Garantie de rachat	Directeur territorial	Date début	Date fin	Montant Plafond	Année de clôture
33	SAINTE-MEDARD-DE-GUIZIERES - ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG	3321081	VILLE DE SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES (33447)	GGI	13/10/2021	13/10/2024	400 000,00 €	2024
33	LA LANDE-DE-FRONSAC-ACTION FONCIERE POUR LA RESTRUCTURATION DU CENTRE-BOURG	3318018	VILLE DE LA LANDE-DE-FRONSAC (33219)	GGI	15/05/2018	29/10/2024	300 000,00 €	2024
33	CADAJAC-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	3318087	VILLE DE CADAJAC (33080)	GGI	10/09/2018	30/10/2024	4 000 000,00 €	2024
16	SOYAUX-DVPT OFFRE DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN	1615070	VILLE DE SOYAUX (16374)	AHE	22/02/2016	04/11/2024	1 100 000,00 €	2024
86	MONTHOIRON - ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	8621030	COMMUNE DE MONTHOIRON (86164)	LAN	02/06/2021	18/11/2024	100 000,00 €	2024
24	CHANCELADE-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DENSIFICATION DE L'HABITAT	2418079	VILLE DE CHANCELADE (24102)	NPR	29/10/2018	21/11/2024	1 500 000,00 €	2024
19	CHAMBOULIVE-REALISATION D'UN TIERS-LIEU CULTUREL	1922053	COMMUNE DE CHAMBOULIVE (19037)	NPR	24/01/2022	01/12/2024	300 000,00 €	2024
16	SERS-ACTION FONCIERE POUR LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE EN CENTRE-BOURG	1619140	COMMUNE DE SERS (16368)	AHE	14/10/2019	06/12/2024	200 000,00 €	2024
33	LIBOURNE-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	3317037	VILLE DE LIBOURNE (33243)	GGI	27/06/2018	18/12/2024	8 000 000,00 €	2024
19	BEAULIEU-SUR-DORDOGNE-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	1919074	COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-DORDOGNE (19019)	NPR	19/06/2019	23/12/2024	500 000,00 €	2024
86	CHAUVIGNY-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, CULTUREL ET DE LOGEMENTS	8619127	VILLE DE CHAUVIGNY (86070)	LAN	02/12/2019	23/12/2024	600 000,00 €	2024
16	ANGOULEME-MAITRISE FONCIERE LIEE AU SCHEMA DE COHERENCE ET DE PROGRAMMATION URBAINE ANGOULEME 2020	1612019	VILLE D'ANGOULEME (16015)	AHE	29/03/2013	31/12/2024	6 000 000,00 €	2024
16	CC DE COGNAC-VOIE DOUCE	1614065	CA DU GRAND COGNAC	AHE	17/04/2015	31/12/2024	186 200,00 €	2024
16	CA DU GRAND ANGOULEME-VOIE DOUCE	1615003	CA DU GRAND ANGOULEME	AHE	27/11/2015	31/12/2024	200 000,00 €	2024

16	LA COURONNE-CARRIERE LAFARGE	1623120	VILLE DE LA COURONNE (16113)	AHE	16/01/2024	31/12/2024	200 000,00 €	2024
17	CA DE LA ROCHELLE-ZAC DE DOMPIERRE SUR MER	1709001	CA DE LA ROCHELLE	AHE	08/03/2010	31/12/2024	6 000 000,00 €	2024
17	ARVERT-MAITRISE FONCIERE DU PERIMETRE DE LA ZAC FIEF DE VOLETTE	1712008	VILLE D'ARVERT (17021)	LTA	21/09/2012	31/12/2024	1 500 000,00 €	2024
17	CA DE LA ROCHELLE-MESURES FONCIERES PPRT PICOTY-SDLP	1714021	CA DE LA ROCHELLE	AHE	04/12/2014	31/12/2024	3 500 000,00 €	2024
17	SAINTE-SIMON-DE-BORDES-REVITALISATION DU CENTRE BOURG	1715027	COMMUNE DE SAINT-SIMON-DE-BORDES (17403)	AHE	11/08/2015	31/12/2024	150 000,00 €	2024
17	BREUILLET-PERENNISATION DE L'ATTRACTIVITE DU CENTRE-BOURG	1716030	VILLE DE BREUILLET (17064)	LTA	12/01/2017	31/12/2024	700 000,00 €	2024
17	CC DU BASSIN DE MARENNES-REQUALIFICATION DE LA ZONE ARTINASALE ET ECONOMIQUE DES GROSSINES	1718072	CC DU BASSIN DE MARENNES	LTA	31/08/2018	31/12/2024	3 000 000,00 €	2024
17	LES GONDS-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE L'OFFRE DE LOGEMENT	1719108	COMMUNE DES GONDS (17179)	AHE	08/11/2019	31/12/2024	500 000,00 €	2024
17	ARVERT-CONVENTION DE VEILLE N° 17-22-055 POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT ENTRE LA COMMUNE D'ARVERT ET L'EPFNA	1722055	VILLE D'ARVERT (17021)	LTA	23/05/2022	31/12/2024	1 200 000,00 €	2024
17	SAINTE-GEORGES-DE-DIDONNE - REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX - CHEMIN DE MARGITE	1723011	VILLE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17333)	LTA	30/01/2023	31/12/2024	150 000,00 €	2024
17	SAINTE-GEORGES-DE-DIDONNE - REALISATION DE L'OPERATION DE LOGEMENTS MIXTES - RUE DE MEDIS	1723014	VILLE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17333)	LTA	30/01/2023	31/12/2024	350 000,00 €	2024
17	ROYAN - REALISATION DE L'OPERATION DE LOGEMENTS AIDES A ROYAN - LA ROBINIERE	1723018	VILLE DE ROYAN (17306)	LTA	01/02/2023	31/12/2024	1 500 000,00 €	2024
17	ROYAN - REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS AIDES A ROYAN - PROJET CHEMIN DE LA GLACIERE	1723021	VILLE DE ROYAN (17306)	LTA	01/02/2023	31/12/2024	500 000,00 €	2024
79	ECHIRE-CŒUR DE BOURG	7910011	VILLE D'ECHIRE (79109)	AHE	14/10/2010	31/12/2024	2 000 000,00 €	2024
79	NIORT-OPERATION URBAINE SUD AVENUE DE LIMOGES	7915035	VILLE DE NIORT (79191)	AHE	20/10/2015	31/12/2024	5 000 000,00 €	2024
79	MAULEON-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG	7915064	VILLE DE MAULEON (79079)	AHE	03/05/2016	31/12/2024	2 000 000,00 €	2024
79	SAINTE MAIXENT L'ECOLE - REVITALISATION DU CENTRE-VILLE	7921084	VILLE DE SAINT-MAIXENT-L'ECOLE (79270)	AHE	24/08/2021	31/12/2024	950 000,00 €	2024

87	PANAZOL - STRUCTURATION D'UN POLE D'ACTIVITES EN CŒUR DE VILLE	8721096	CU LIMOGES MÉTROPOLE	LAN	07/01/2022	07/01/2025	1 000 000,00 €	2025
33	PETIT-PALAIS-ET-CORNEMPS-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	3318165	COMMUNE DE PETIT-PALAIS-ET-CORNEMPS (33320)	GGI	11/02/2019	10/01/2025	400 000,00 €	2025
33	CASTILLON-LA-BATAILLE-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-ANCIEN	3319028	VILLE DE CASTILLON-LA-BATAILLE (33108)	GGI	21/08/2019	10/01/2025	1 000 000,00 €	2025
33	VERAC-POUR LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE-BOURG	3321067	COMMUNE DE VERAC (33542)	GGI	11/01/2022	11/01/2025	300 000,00 €	2025
17	CC DE L'ILE DE RE - ST CLEMENT DES BALEINES - ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	1721108	CC DE L'ILE DE RE	LTA	12/01/2022	12/01/2025	1 500 000,00 €	2025
47	CA VAL DE GARONNE - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA ZONE DACTIVITE DE LA CROIX DE LUGAT - ST PARDOUX DU BREUIL	4722117	CA VAL DE GARONNE AGGLOMERATION	NPR	12/01/2023	12/01/2025	450 000,00 €	2025
33	PAUILLAC-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	3318117	VILLE DE PAUILLAC (33314)	LTA	15/10/2018	21/01/2025	800 000,00 €	2025
33	LE TEICH-ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	3321012	VILLE DU TEICH (33527)	LTA	25/01/2022	25/01/2025	3 000 000,00 €	2025
17	SAUJON - REALISATION DE TROIS OPERATIONS MULTISITES DE LOGEMENTS EN CENTRE-BOURG	1723016	VILLE DE SAUJON (17421)	LTA	03/02/2023	03/02/2025	1 500 000,00 €	2025
33	YVRAC-SECTEUR AVENUE DU PIN FRANC	3322004	VILLE DE YVRAC (33554)	GGI	09/02/2022	09/02/2025	500 000,00 €	2025
24	SAINT-CAPRAISE-DE-LALINDE-REVITALISATION DU CENTRE BOURG	2420015	COMMUNE DE SAINT-CAPRAISE-DE-LALINDE (24382)	NPR	01/07/2020	18/02/2025	300 000,00 €	2025
16	BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE-ACTION FONCIERE POUR LE REINVESTISSEMENT D'UNE PROPRIETE EN VUE DE STRUCTURER LA PLACE DU CHATEAU	1620051	VILLE DE BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE (16028)	AHE	22/10/2020	19/02/2025	300 000,00 €	2025
24	THIVIERS-REDYNAMISATION DU CENTRE VILLE	2420062	VILLE DE THIVIERS (24551)	NPR	22/02/2022	22/02/2025	150 000,00 €	2025
33	SAINT-LAURENT-MEDOC-POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	3321043	VILLE DE SAINT-LAURENT-MEDOC (33424)	LTA	22/02/2022	22/02/2025	3 000 000,00 €	2025
33	EYRANS-REALISATION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS MIXTES EN CENTRE-BOURG	3317072	COMMUNE D'EYRANS (33161)	GGI	16/05/2018	28/02/2025	200 000,00 €	2025
47	BOUGLON - REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT	4722116	COMMUNE DE BOUGLON (47034)	NPR	28/02/2023	28/02/2025	50 000,00 €	2025
17	COZES-REVITALISATION DU CENTRE BOURG	1722018	VILLE DE COZES (17131)	LTA	03/03/2022	03/03/2025	230 000,00 €	2025
33	SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU QUARTIER DE LA GARE	3318166	VILLE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33366)	GGI	07/03/2019	07/03/2025	2 500 000,00 €	2025

16	ROULLET-SAINT-ESTEPHE-ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION D'UN ENTREPOT EN VUE D'UNE OPERATION MIXTE	1619096	VILLE DE ROULLET-SAINT-ESTEPHE (16287)	AHE	20/05/2019	10/03/2025	1 000 000,00 €	2025
24	MARSAC-SUR-L'ISLE-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DENSIFICATION DE L'HABITAT	2419024	VILLE DE MARSAC-SUR-L'ISLE (24256)	NPR	29/07/2019	17/03/2025	500 000,00 €	2025
33	COUTRAS-ACTION FONCIERE OPAH/RU - OPERATION RESTAURATION IMMOBILIERE	3321113	CA DU LIBOURNAIS	GGI	29/03/2022	29/03/2025	500 000,00 €	2025
17	CA DE LA ROCHELLE-DENSIFICATION DE L'URBANISATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN - NIEUL SUR MER	1716005	CA DE LA ROCHELLE	AHE	26/04/2016	31/03/2025	8 300 000,00 €	2025
24	SAINT-JORY-DE-CHALAIS-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-ANCIEN	2419123	COMMUNE DE SAINT-JORY-DE-CHALAIS (24428)	NPR	03/02/2020	06/04/2025	400 000,00 €	2025
33	SAINTE-FOY-LA-GRANDE-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	3318040	VILLE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE (33402)	GGI	29/06/2018	08/04/2025	1 500 000,00 €	2025
33	BIGANOS - REALISATION - 49 AVENUE DE LA LIBERATION	3323024	VILLE DE BIGANOS (33051)	LTA	11/04/2023	11/04/2025	450 000,00 €	2025
16	BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE - REQUALIFICATION DE L'LOT MARCEL JAMBON	1622088	VILLE DE BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE (16028)	AHE	22/11/2022	15/04/2025	1 200 000,00 €	2025
33	MACAU-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	3318172	VILLE DE MACAU (33262)	LTA	28/01/2019	21/04/2025	1 200 000,00 €	2025
86	ANGLES-SUR-L'ANGLIN-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	8619012	COMMUNE D'ANGLES-SUR-L'ANGLIN (86004)	LAN	01/01/2019	26/04/2025	300 000,00 €	2025
33	GUJAN-MESTRAS-ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	3318032	VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)	LTA	24/07/2018	30/04/2025	18 000 000,00 €	2025
33	CASTELNAU-DE-MEDOC-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	3319009	VILLE DE CASTELNAU-DE-MEDOC (33104)	LTA	27/02/2019	30/04/2025	700 000,00 €	2025
24	SAINT-SAUD-LACOUSSIERE - REALISATION - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN	2423036	COMMUNE DE SAINT-SAUD-LACOUSSIERE (24498)	NPR	03/05/2023	03/05/2025	300 000,00 €	2025
33	CDC PAYS FOYEN - ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - LES PLATANES	3323074	CC DU PAYS FOYEN	GGI	08/11/2023	08/05/2025	1 000 000,00 €	2025
87	SAINT-JUST-LE-MARTEL - REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	8722099	CU LIMOGES METROPOLE	LAN	09/05/2023	09/05/2025	200 000,00 €	2025
79	LA FORET-SUR-SEVRE-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	7918160	VILLE DE LA FORET-SUR-SEVRE (79123)	AHE	20/12/2018	12/05/2025	500 000,00 €	2025
24	CHANCELADE - CONVENTION REALISATION - DENSIFICATION DU CENTRE BOURG	2423028	VILLE DE CHANCELADE (24102)	NPR	16/05/2023	16/05/2025	600 000,00 €	2025
86	OYRE-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	8620019	COMMUNE D'OYRE (86186)	LAN	09/06/2020	18/05/2025	300 000,00 €	2025

33	CAPIAN - CENTRE BOURG	<b>3323073</b>	COMMUNE DE CAPIAN (33093)	GGI	22/11/2023	<b>22/05/2025</b>	300 000,00 €	2025
33	CAPIAN - ROUTE DE LANGOIRAN	<b>3323073</b>	COMMUNE DE CAPIAN (33093)	GGI	22/11/2023	<b>22/05/2025</b>	0,00 €	2025
24	SANILHAC - CONVENTION REALISATION - REDYNAMISATION CENTRE ANCIEN	<b>2423029</b>	VILLE DE SANILHAC (24312)	NPR	30/05/2023	<b>30/05/2025</b>	200 000,00 €	2025
17	CA DE LA ROCHELLE-REQUALIFICATION DU QUARTIER DU PRIEURÉ-LAFOND CFA	<b>1719100</b>	CA DE LA ROCHELLE	AHE	07/10/2019	<b>04/06/2025</b>	9 700 000,00 €	2025
33	LACANAU-CENTRE BOURG - SECTEUR JEANTON	<b>3323023</b>	VILLE DE LACANAU (33214)	LTA	06/06/2023	<b>06/06/2025</b>	200 000,00 €	2025
33	SAINT-PIERRE-D'AURILLAC-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	<b>3319116</b>	COMMUNE DE SAINT-PIERRE-D'AURILLAC (33463)	GGI	12/11/2019	<b>07/06/2025</b>	300 000,00 €	2025
47	PUCH-D'AGENAIS-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	<b>4719032</b>	COMMUNE DE PUCH-D'AGENAIS (47214)	NPR	21/08/2019	<b>07/06/2025</b>	50 000,00 €	2025
23	JARNAGES-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	<b>2319056</b>	COMMUNE DE JARNAGES (23100)	LAN	28/05/2019	<b>10/06/2025</b>	400 000,00 €	2025
24	CA LE GRAND PERIGUEUX - DEVELOPPEMENT DU GRAND QUARTIER DE LA GARE	<b>2420085</b>	CA LE GRAND PÉRIGUEUX	NPR	26/02/2021	<b>15/06/2025</b>	5 000 000,00 €	2025
33	SAINT-GIRONS-D'AIGUEVIVES-REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	<b>3320038</b>	COMMUNE DE SAINT-GIRONS-D'AIGUEVIVES (33416)	GGI	24/12/2020	<b>15/06/2025</b>	500 000,00 €	2025
33	ARBANATS - REVITALISATION DU CENTRE BOURG	<b>3323081</b>	COMMUNE D'ARBANATS (33007)	GGI	19/12/2023	<b>19/06/2025</b>	1 500 000,00 €	2025
33	SAINT LEON - CENTRE BOURG	<b>3323129</b>	COMMUNE DE SAINT-LEON (33431)	GGI	19/12/2023	<b>19/06/2025</b>	500 000,00 €	2025
17	FORGES-REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	<b>1719128</b>	COMMUNE DE FORGES (17166)	AHE	08/11/2019	<b>25/06/2025</b>	300 000,00 €	2025
47	FAUGUEROLLES-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	<b>4718162</b>	COMMUNE DE FAUGUEROLLES (47094)	NPR	28/01/2019	<b>29/06/2025</b>	400 000,00 €	2025
17	VILLEDoux-REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	<b>1718003</b>	VILLE DE VILLEDoux (17472)	AHE	28/02/2018	<b>30/06/2025</b>	800 000,00 €	2025
17	VAUX-SUR-MER - OPERATION DE LOGEMENTS CHEMIN DE CHAUCHAMP	<b>1723008</b>	VILLE DE VAUX-SUR-MER (17461)	LTA	18/01/2023	<b>30/06/2025</b>	300 000,00 €	2025
17	ROYAN - REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS AIDES A ROYAN - PROJET ILOT SAINT PIERRE	<b>1723022</b>	VILLE DE ROYAN (17306)	LTA	01/02/2023	<b>30/06/2025</b>	750 000,00 €	2025
17	CHADENAC - REVITALISATION DU CENTRE BOURG	<b>1723131</b>	COMMUNE DE CHADENAC (17078)	AHE	25/01/2024	<b>30/06/2025</b>	250 000,00 €	2025
23	GUERET-OPERATION DE REHABILITATION DE BATI DE CENTRE-VILLE - GRAND-RUE	<b>2324002</b>	VILLE DE GUERET (23096)	LAN	15/04/2024	<b>30/06/2025</b>	100 000,00 €	2025
33	PINEUILH-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	<b>3319016</b>	VILLE DE PINEUILH (33324)	GGI	29/05/2019	<b>30/06/2025</b>	1 000 000,00 €	2025
33	IZON-REALISATION -115,119 ET129 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE	<b>3324022</b>	VILLE D'IZON (33207)	GGI	28/05/2024	<b>30/06/2025</b>	320 000,00 €	2025

33	IZON-REALISATION - 86 AVENUE DES ANCIENS COMBATTANTS	<b>3324023</b>	VILLE D'IZON (33207)	GGI	28/05/2024	<b>30/06/2025</b>	380 000,00 €	2025
33	IZON-REALISATION-CHEMIN DE LAVERGNE	<b>3324025</b>	VILLE D'IZON (33207)	GGI	28/05/2024	<b>30/06/2025</b>	460 000,00 €	2025
79	SAINT-MAIXENT-L'ECOLE-CASERNE MARCHAND	<b>7916004</b>	VILLE DE SAINT-MAIXENT-L'ECOLE (79270)	AHE	21/07/2016	<b>30/06/2025</b>	750 000,00 €	2025
87	LIMOGES-ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION D'ILOTS BATIS EN CENTRE-VILLE	<b>8718138</b>	VILLE DE LIMOGES (87085)	LAN	31/10/2018	<b>09/07/2025</b>	2 000 000,00 €	2025
33	CANEJAN-ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION ET LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	<b>3318059</b>	VILLE DE CANEJAN (33090)	GGI	13/07/2018	<b>12/07/2025</b>	3 000 000,00 €	2025
33	SAINT-PAUL-REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	<b>3320040</b>	COMMUNE DE SAINT-PAUL (33458)	GGI	07/09/2020	<b>13/07/2025</b>	500 000,00 €	2025
33	CC DU CREONNAIS - ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	<b>3320081</b>	CC DU CREONNAIS	GGI	17/02/2021	<b>13/07/2025</b>	550 000,00 €	2025
24	MONPAZIER-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	<b>2418164</b>	COMMUNE DE MONPAZIER (24280)	NPR	08/01/2019	<b>22/07/2025</b>	500 000,00 €	2025
24	DOMIME - DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	<b>2423070</b>	COMMUNE DE DOMIME (24152)	NPR	25/07/2023	<b>25/07/2025</b>	190 000,00 €	2025
24	PERIGUEUX-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA ZAC DU GRAND QUARTIER DE LA GARE	<b>2418028</b>	VILLE DE PERIGUEUX (24322)	NPR	05/06/2018	<b>27/07/2025</b>	5 000 000,00 €	2025
24	GRIVES-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	<b>2419023</b>	COMMUNE DE GRIVES (24206)	NPR	04/03/2020	<b>28/07/2025</b>	200 000,00 €	2025
33	CAPTIEUX-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	<b>3318096</b>	COMMUNE DE CAPTIEUX (33095)	GGI	09/10/2018	<b>28/07/2025</b>	1 000 000,00 €	2025
87	CONDAT-SUR-VIENNE-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	<b>8719107</b>	CU LIMOGES MÉTROPOLE	LAN	16/09/2019	<b>31/07/2025</b>	1 000 000,00 €	2025
33	GIRONDE-SUR-DROPT-ACTION FONCIERE POUR LA RESTRUCTURATION DU CENTRE-BOURG	<b>3319006</b>	COMMUNE DE GIRONDE-SUR-DROPT (33187)	GGI	20/02/2019	<b>03/08/2025</b>	800 000,00 €	2025
47	MONSEGUR-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	<b>4719155</b>	COMMUNE DE MONSEGUR (47178)	NPR	23/01/2020	<b>03/08/2025</b>	150 000,00 €	2025
24	TERRASSON-LAVILLEDIEU-CONVENTION VEILLE SUR LE QUARTIER DE LA GARE	<b>2421123</b>	VILLE DE TERRASSON-LAVILLEDIEU (24547)	NPR	09/08/2022	<b>09/08/2025</b>	800 000,00 €	2025
87	LIMOGES-ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE EN ENTREE DE VILLE	<b>8719141</b>	CU LIMOGES MÉTROPOLE	LAN	03/12/2019	<b>24/08/2025</b>	5 000 000,00 €	2025
33	LA TESTE-DE-BUCH-ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	<b>3318112</b>	VILLE DE LA TESTE-DE-BUCH (33529)	LTA	23/11/2018	<b>26/08/2025</b>	10 000 000,00 €	2025

33	AILLAS - CONVENTION DE VEILLE POUR LA REPRISE DE LA FRICHE MAISON BEYRIE	3323130	COMMUNE D'AILLAS (33002)	GGI	04/03/2024	04/09/2025	200 000,00 €	2025
23	LA SOUTERRAINE-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG	2317054	VILLE DE LA SOUTERRAINE (23176)	LAN	26/04/2018	20/09/2025	800 000,00 €	2025
24	BASSILLAC ET AUBEROCHES - LOGEMENT	2423069	VILLE DE BASSILLAC ET AUBEROCHES (24026)	NPR	22/09/2023	22/09/2025	300 000,00 €	2025
33	LE BARP-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	3319011	VILLE DU BARP (33029)	GGI	27/03/2019	27/09/2025	1 000 000,00 €	2025
33	POMPIGNAC - REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	3323083	VILLE DE POMPIGNAC (33330)	GGI	27/03/2024	27/09/2025	500 000,00 €	2025
33	POMPIGNAC - PRODUCTION DE LOGEMENTS	3323084	VILLE DE POMPIGNAC (33330)	GGI	27/03/2024	27/09/2025	500 000,00 €	2025
23	ROYERE DE VASSIVIERE - PRESERVATION D'UN COMMERCE DANS LE CENTRE-BOURG	2322051	COMMUNE DE ROYERE-DE-VASSIVIERE (23165)	LAN	12/05/2022	12/10/2025	130 000,00 €	2025
47	PORT-SAINTE-MARIE_REALISATION_EN FAVEUR DU LOGEMENT	4723065	COMMUNE DE PORT-SAINTE-MARIE (47210)	NPR	13/10/2023	13/10/2025	300 000,00 €	2025
24	SAINT-MAYME-DE-PEREYROL - REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	2420079	COMMUNE DE SAINT-MAYME-DE-PEREYROL (24459)	NPR	10/02/2021	20/10/2025	300 000,00 €	2025
24	AGONAC-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	2419133	COMMUNE D'AGONAC (24002)	NPR	16/01/2020	03/11/2025	500 000,00 €	2025
24	TOCANE-SAINT-APRE - DEVELOPPEMENT LOGEMENTS ET COMMERCE EN CENTRE-BOURG	2423086	COMMUNE DE TOCANE-SAINT-APRE (24553)	NPR	06/11/2023	06/11/2025	200 000,00 €	2025
33	CABARA - REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	3321052	COMMUNE DE CABARA (33078)	GGI	07/07/2021	08/11/2025	200 000,00 €	2025
79	FAYE-L'ABBESSE-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE	7918154	COMMUNE DE FAYE-L'ABBESSE (79116)	AHE	18/12/2018	12/11/2025	500 000,00 €	2025
24	SAINT-CYPRIEN - REVITALISATION DU CENTRE BOURG	2421014	COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN (24396)	NPR	11/05/2021	23/11/2025	200 000,00 €	2025
33	TOULENNE-LANGON-CC SUD GIRONDE-ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA GARE	3319163	CC DU SUD GIRONDE	GGI	20/01/2020	26/11/2025	800 000,00 €	2025
87	LIMOGES-ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE FRICHES URBAINES EN BORD DE VIENNE	8718137	VILLE DE LIMOGES (87085)	LAN	31/10/2018	27/11/2025	4 000 000,00 €	2025
17	PONS-DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET REVITALISATION DU CENTRE BOURG	1714048	VILLE DE PONS (17283)	AHE	15/07/2015	30/11/2025	2 000 000,00 €	2025
24	BOURROU - REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	2420083	COMMUNE DE BOURROU (24061)	NPR	10/02/2021	06/12/2025	100 000,00 €	2025

79	AIFFRES-CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERISCOLAIRES EN CENTRE-BOURG	<b>7919142</b>	VILLE D'AIFFRES (79003)	AHE	17/12/2019	<b>11/12/2025</b>	400 000,00 €	2025
33	CREON-REVITALISATION DU CENTRE BOURG	<b>3317058</b>	VILLE DE CREON (33140)	GGI	29/01/2018	<b>12/12/2025</b>	3 000 000,00 €	2025
33	SAINTE-JEAN-D'ILLAC-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS	<b>3318078</b>	VILLE DE SAINT-JEAN-D'ILLAC (33422)	GGI	03/04/2018	<b>18/12/2025</b>	6 000 000,00 €	2025
19	TULLE-REDYNAMISATION DU CŒUR HISTORIQUE	<b>1918117</b>	VILLE DE TULLE (19272)	NPR	30/10/2018	<b>28/12/2025</b>	1 500 000,00 €	2025
16	CC BANDIAT TARDOIRE-MAITRISE FONCIERE DE LA FRICHE INDUSTRIELLE « SAINT-FLORENT – TARACOLE »	<b>1612003</b>	CC LA ROCHEFOUCAULD - PORTE DU PÉRIGORD	AHE	28/03/2012	<b>31/12/2025</b>	4 000 000,00 €	2025
16	ANGOULEME-REQUALIFICATION URBAINE DE LA CASERNE BROCHE	<b>1615005</b>	VILLE D'ANGOULEME (16015)	AHE	11/08/2015	<b>31/12/2025</b>	1 000 000,00 €	2025
16	ANGOULEME-REDYNAMISATION ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE DU CENTRE HISTORIQUE D'ANGOULEME-CŒUR D'AGGLOMERATION	<b>1616033</b>	VILLE D'ANGOULEME (16015)	AHE	08/11/2016	<b>31/12/2025</b>	900 000,00 €	2025
16	ANGOULEME-REQUALIFICATION DES FRICHES INDUSTRIELLES ET D'ACTIVITES	<b>1617002</b>	VILLE D'ANGOULEME (16015)	AHE	09/05/2017	<b>31/12/2025</b>	2 500 000,00 €	2025
16	JUILLAC-LE-COQ - REALISATION POUR LA REQUALIFICATION D'UNE FRICHE EN ENTREE DE BOURG	<b>1623001</b>	COMMUNE DE JUILLAC-LE-COQ (16171)	AHE	11/04/2023	<b>31/12/2025</b>	300 000,00 €	2025
16	LA COURONNE-MAISON ALBERT	<b>1623122</b>	VILLE DE LA COURONNE (16113)	AHE	16/01/2024	<b>31/12/2025</b>	300 000,00 €	2025
17	PUILBOREAU-REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG	<b>1710014</b>	VILLE DE PUILBOREAU (17291)	AHE	29/12/2010	<b>31/12/2025</b>	1 000 000,00 €	2025
17	ANGOULEMS-HABITAT	<b>1714026</b>	VILLE D'ANGOULEMS (17010)	AHE	17/03/2015	<b>31/12/2025</b>	4 300 000,00 €	2025
17	SAINTE-PALAIS-SUR-MER-DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS	<b>1715039</b>	VILLE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER (17380)	LTA	29/09/2015	<b>31/12/2025</b>	7 500 000,00 €	2025
17	FOURAS-DEVELOPMT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN	<b>1716010</b>	VILLE DE FOURAS (17168)	LTA	29/04/2016	<b>31/12/2025</b>	2 000 000,00 €	2025
17	LA TREMBLADE-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL	<b>1716021</b>	VILLE DE LA TREMBLADE (17452)	LTA	21/07/2016	<b>31/12/2025</b>	3 000 000,00 €	2025
17	COURCON-D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE-BOURG	<b>1719057</b>	COMMUNE DE COURCON (17127)	AHE	19/06/2019	<b>31/12/2025</b>	1 000 000,00 €	2025
17	CA DE LA ROCHELLE-POUR LA REALISATION D'OPERATIONS MIXTES SUR LE SECTEUR DE LA PETITE COURBE	<b>1720053</b>	CA DE LA ROCHELLE	AHE	23/11/2020	<b>31/12/2025</b>	5 000 000,00 €	2025

17	CA DE LA ROCHELLE - D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'OPERATIONS MIXTES SUR LE SECTEUR DES COTTES-MAILLES	1721002	CA DE LA ROCHELLE	AHE	14/01/2021	31/12/2025	7 000 000,00 €	2025
17	CA DE LA ROCHELLE - ACTION FONCIERE SUR LE SECTEUR BOULEVARD SAUTEL-ILOT ROBINET	1722071	CA DE LA ROCHELLE	AHE	21/07/2022	31/12/2025	3 000 000,00 €	2025
17	SAINTE XANDRE CONVENTION DE REALISATION 17-22-079 - PHASE 2	1722079	VILLE DE SAINT-XANDRE (17414)	AHE	21/10/2022	31/12/2025	2 070 000,00 €	2025
17	VAUX-SUR-MER - VEILLE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES	1723007	VILLE DE VAUX-SUR-MER (17461)	LTA	18/01/2023	31/12/2025	2 000 000,00 €	2025
17	SAINTE-GEORGES-DE-DIDONNE - VEILLE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES	1723009	VILLE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17333)	LTA	30/01/2023	31/12/2025	1 000 000,00 €	2025
17	SAINTE-GEORGES-DE-DIDONNE - POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS SUR LES SITES OBJET DE LA DUP MULTISITES	1723010	VILLE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17333)	LTA	30/01/2023	31/12/2025	4 000 000,00 €	2025
17	SAUJON - VEILLE - PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES	1723015	VILLE DE SAUJON (17421)	LTA	03/02/2023	31/12/2025	3 000 000,00 €	2025
17	ROYAN - VEILLE - PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES	1723017	VILLE DE ROYAN (17306)	LTA	01/02/2023	31/12/2025	2 000 000,00 €	2025
17	ROYAN - REALISATION DE LOGEMENTS SUR LES SITES OBJET DE LA DUP MULTISITES	1723019	VILLE DE ROYAN (17306)	LTA	01/02/2023	31/12/2025	4 500 000,00 €	2025
17	ARVERT - CONVENTION DE REALISATION SECTEUR DES MOULINADES	1723047	VILLE D'ARVERT (17021)	LTA	17/08/2023	31/12/2025	1 200 000,00 €	2025
24	CHANCELADE-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	2418111	CA LE GRAND PERIGUEUX	NPR	17/10/2018	31/12/2025	2 000 000,00 €	2025
24	SAINTE AULAYE-PUYMANGOU-CONVENTION REALISATION POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG	2421120	COMMUNE DE SAINT AULAYE-PUYMANGOU (24376)	NPR	04/05/2022	31/12/2025	200 000,00 €	2025
24	VEYRINES-DE-DOMME - REVITALISATION DU CENTRE BOURG	2421124	COMMUNE DE VEYRINES-DE-DOMME (24575)	NPR	01/06/2022	31/12/2025	350 000,00 €	2025
24	JUMILHAC-LE-GRAND-CONVENTION REALISATION - REVITALISATION DU CENTRE BOURG	2422041	COMMUNE DE JUMILHAC-LE-GRAND (24218)	NPR	26/04/2022	31/12/2025	130 000,00 €	2025
24	LACROPTÉ-CONVENTION REALISATION - REVITALISATION DU CENTRE BOURG	2422042	COMMUNE DE LACROPTÉ (24220)	NPR	26/04/2022	31/12/2025	100 000,00 €	2025
24	CHATEAU L'EVEQUE - CONVENTION REALISATION - ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	2422056	VILLE DE CHATEAU-L'EVEQUE (24115)	NPR	17/10/2022	31/12/2025	290 000,00 €	2025
24	SAINTE FELIX DE VILLADEIX - CONVENTION REALISATION - REDYNAMISATION CENTRE ANCIEN	2422102	COMMUNE DE SAINT-FELIX-DE-VILLADEIX (24405)	NPR	05/12/2022	31/12/2025	300 000,00 €	2025

24	SAINT PIERRE D'EYRAUD - CONVENTION REALISATION - REDYNAMISATION CENTRE ANCIEN	2422103	COMMUNE DE SAINT-PIERRE-D'EYRAUD (24487)	NPR	05/12/2022	31/12/2025	250 000,00 €	2025
24	RIBERAC - VEILLE - REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	2422120	VILLE DE RIBERAC (24352)	NPR	28/02/2023	31/12/2025	400 000,00 €	2025
24	SAINT-GENIES - CONVENTION REALISATION - REDYNAMISATION CENTRE ANCIEN	2423034	COMMUNE DE SAINT-GENIES (24412)	NPR	20/06/2023	31/12/2025	250 000,00 €	2025
33	COUSTRAS-ACTION FONCIERE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET HABITAT	3318013	VILLE DE COUSTRAS (33138)	GGI	31/05/2018	31/12/2025	2 000 000,00 €	2025
33	BORDEAUX METROPOLE-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT - LA GARDETTE LORMONT	3320008	BORDEAUX MÉTROPOLE	GGI	13/03/2020	31/12/2025	3 000 000,00 €	2025
33	BORDEAUX METROPOLE-ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT - LANDES DE MOUJIC SAINT-AUBIN-DE-MEDOC	3320009	BORDEAUX MÉTROPOLE	GGI	13/03/2020	31/12/2025	2 000 000,00 €	2025
33	PESSAC SUR DORDOGNE - RELATIVE A LA REDYNAMISATION DU CENTRE-ANCIEN	3320076	COMMUNE DE PESSAC-SUR-DORDOGNE (33319)	GGI	10/02/2021	31/12/2025	300 000,00 €	2025
33	HOURTIN- CONVENTION VEILLE REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CFM	3323027	VILLE DE HOURTIN (33203)	LTA	27/03/2023	31/12/2025	2 000 000,00 €	2025
33	IZON-REALISATION - 476 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE	3324024	VILLE D'IZON (33207)	GGI	28/05/2024	31/12/2025	320 000,00 €	2025
33	IZON-REALISATION-ROUTE D'ANGLUMEAU	3324026	VILLE D'IZON (33207)	GGI	28/05/2024	31/12/2025	360 000,00 €	2025
47	MEILHAN-SUR-GARONNE-REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	4717074	COMMUNE DE MEILHAN-SUR-GARONNE (47165)	NPR	09/03/2018	31/12/2025	700 000,00 €	2025
47	TONNEINS-ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG	4718142	VILLE DE TONNEINS (47310)	NPR	14/01/2019	31/12/2025	800 000,00 €	2025
47	MONFLANQUIN-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG	4722014	VILLE DE MONFLANQUIN (47175)	NPR	22/02/2022	31/12/2025	500 000,00 €	2025
47	CA DU GRAND VILLENEUVOIS - CONVENTION REALISATION ILOTS DIJON ET GOUGET	4722104	CA DU GRAND VILLENEUVOIS	NPR	16/11/2022	31/12/2025	1 100 000,00 €	2025
47	LAVARDAC - REDYNAMISATION DU CENTRE VILLE	4722115	VILLE DE LAVARDAC (47143)	NPR	13/02/2023	31/12/2025	550 000,00 €	2025
47	LAGUPE - REALISATION - REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	4722118	COMMUNE DE LAGUPE (47131)	NPR	11/04/2023	31/12/2025	250 000,00 €	2025
47	VAL DE GARONNE AGGLOMERATION-ETUDE ET STRATEGIE DE RECONVERSION DES FRICHES INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES	4723067	CA VAL DE GARONNE AGGLOMÉRATION	NPR	11/01/2024	31/12/2025	100 000,00 €	2025
79	NIORT-POLE GARE NIORT-ATLANTIQUE	7916061	CA DU NIORTAIS	AHE	05/05/2017	31/12/2025	3 000 000,00 €	2025
79	LA FERRIERE-EN-PARTHENAY-ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG	7916063	COMMUNE DE LA FERRIERE-EN-PARTHENAY (79120)	AHE	03/02/2017	31/12/2025	600 000,00 €	2025

79	ARDIN - VEILLE - REQUALIFICATION DE LA PROPRIETE SISE 23-25 RUE JEAN DE SAINT-GOARS	7922119	COMMUNE D'ARDIN (79012)	AHE	30/05/2023	31/12/2025	150 000,00 €	2025
86	CENON-SUR-VIENNE-MAITRISE FONCIERE DU SECTEUR DE BORNAIS DU PRIEURE	8613011	COMMUNE DE CENON-SUR-VIENNE (86046)	LAN	27/06/2013	31/12/2025	700 000,00 €	2025
86	ITEUIL-REQUALIFICATION URBAINE EN FAVEUR DU LOGEMENT	8614015	VILLE D'ITEUIL (86113)	LAN	19/02/2015	31/12/2025	350 000,00 €	2025
86	MIGNE-AUXANCES-REALISATION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT	8615015	VILLE DE MIGNE-AUXANCES (86158)	LAN	11/08/2015	31/12/2025	500 000,00 €	2025
86	LUSIGNAN-REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	8621112	VILLE DE LUSIGNAN (86139)	LAN	04/05/2022	31/12/2025	500 000,00 €	2025
86	MONTMORILLON - ACCOMPAGNEMENT POUR LA VALORISATION D'UN ILOT DEGRADE EN COEUR DE VILLE	8623109	VILLE DE MONTMORILLON (86165)	LAN	30/01/2024	31/12/2025	500 000,00 €	2025
86	CHATELLERAULT - HOTELLERIE SAINT JACQUES	8623115	VILLE DE CHATELLERAULT (86066)	LAN	22/12/2023	31/12/2025	0,00 €	2025
87	LIMOGES-OPERATION EN RENOUVELLEMENT URBAIN AU NIVEAU DE L'ANCIENNE CLINIQUE DU COLOMBIER	8717027	VILLE DE LIMOGES (87085)	LAN	02/10/2017	31/12/2025	980 000,00 €	2025
87	BERSAC-SUR-RIVALIER-CREATION D'UN BAR-TABAC-PRESSE-RESTAURANT	8722081	COMMUNE DE BERSAC-SUR-RIVALIER (87013)	LAN	14/09/2022	31/12/2025	150 000,00 €	2025
87	CC ELAN LIMOUSIN - BESSINES SUR GARTEMPE - CREATION D'UN HOTEL D'ENTREPRISES ET APPUI A UN PROJET ECONOMIQUE STRUCTURANT POUR LE TERRITOIRE	8722091	CC ELAN LIMOUSIN AVENIR NATURE	LAN	22/11/2022	31/12/2025	250 000,00 €	2025



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024- 185

---

### Convention cadre n°16-24-107 relative à la politique de l'habitat et de l'économie entre la Communauté d'agglomération de Grand Cognac 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,

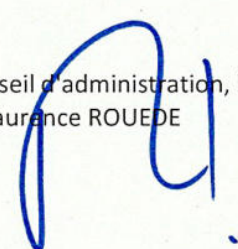
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, 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,

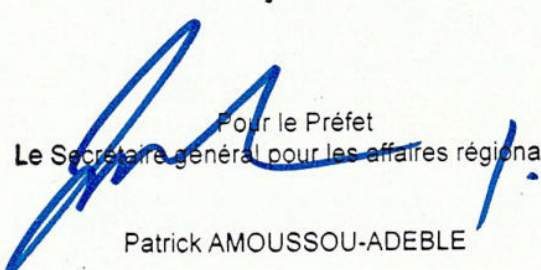
- APPROUVE la convention cadre n°16-24-107 relative à la politique de l'habitat et de l'économie entre la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 09/10/2024  
Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

11 OCT. 2024



Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Mercredi 09 octobre 2024

**Rapport du directeur général**

Convention cadre n°16-24-107 relative à la politique de l'habitat et de l'économie entre la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA

**Objet** : L'objectif de cette convention cadre est de définir les priorités d'actions de l'EPF NA à l'échelle de la communauté d'agglomération du Grand Cognac sur la politique de l'habitat et la revitalisation des centres-bourgs. L'enjeu serait notamment de redéployer l'activité de l'EPF NA sur ce territoire historique où de nombreuses interventions ont eu lieu ces dernières années.

**Contexte** : Action Coeur de Ville (Cognac) ; Petites Villes de Demain (Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac) ; Villages d'avenir (Angeac-Champagne, Bassac, Bourg-Charente, Graves-Saint-Amant, Lignières-Ambleville, Mainxe-Gondeville, Saint-Fort-sur-le-Né, Saint-Même-les-Carrières, Saint-Simon, Salles-d'Angles, Verrières et Vibrac) + nombre d'habitants en baisse + EPCI desservi

**Projet** : Respect des quatre grandes orientations du PLH 2020-2026 et soutien au développement économique, ainsi que la croissance des activités industrielles.

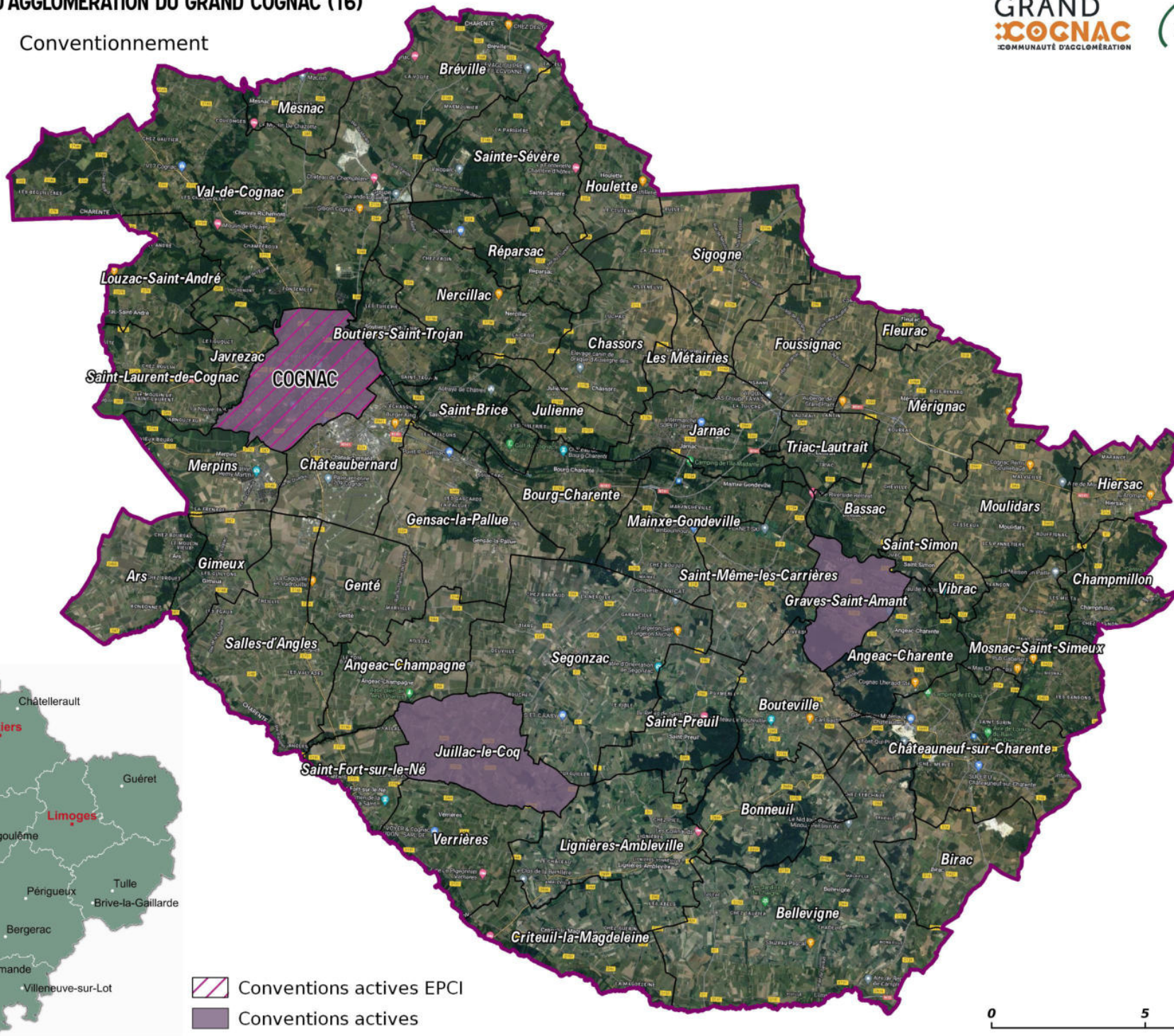
**Durée** : Fin PPI

**Montant** : sans objet

**Garantie de rachat** : sans objet

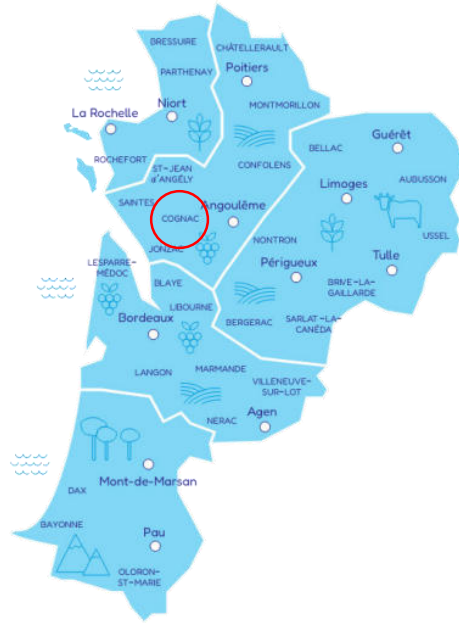
**Périmètre** : Périmètre de l'EPCI.  
Convention cadre

Conventionnement

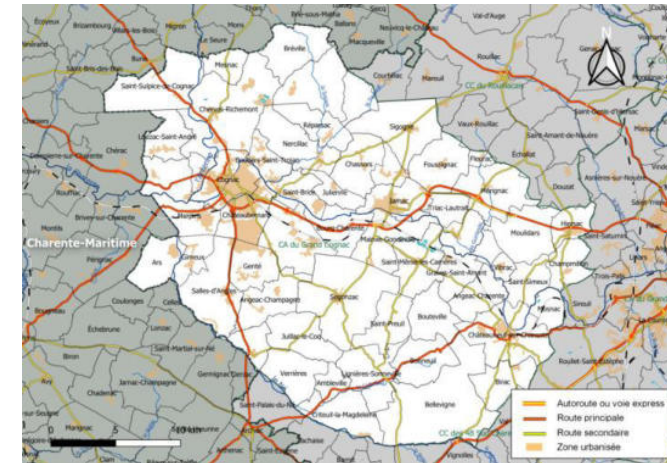




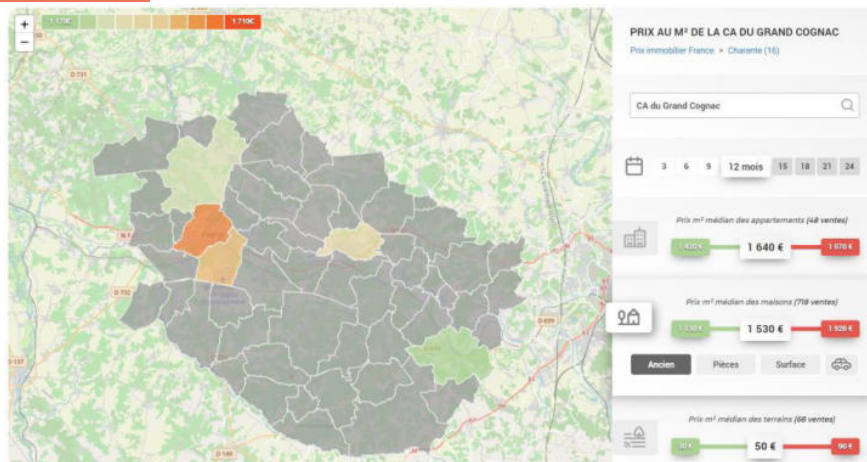
## Situation:



## Localisation:



## Marché:



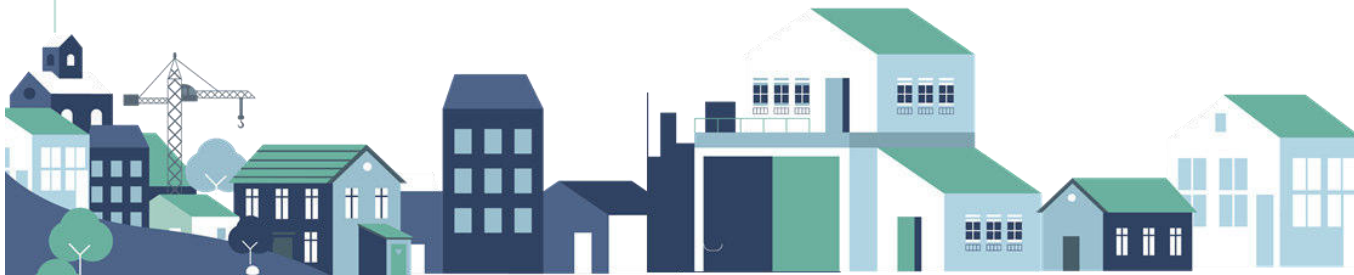
## Synthèse des enjeux

- Une tendance globale à la baisse de la dynamique de construction neuve entre 2006 et 2014 mais une reprise observée par les élus depuis 2016
- Un marché de l'ancien dynamique mais une demande supérieure à l'offre sur certains segments immobiliers et pour certains publics : les maisons de ville avec jardin pour les familles et les logements de plain pieds ou les résidences avec ascenseurs pour les retraités dans les centralités
- Une certaine inadéquation entre les exigences de modernité des ménages et les caractéristiques du parc ancien existant
- Des prix en augmentation pour le marché du neuf qui limitent l'accessibilité de ce marché aux ménages résidant sur le territoire
- Des prix plus élevés dans les secteurs de Cognac et de Jarnac concernant le neuf et l'ancien qui concentrent toutefois la majorité des transactions
- Un marché du locatif sous tension du fait d'une demande largement supérieure à l'offre

# Conventionnement attendu



- Convention cadre relative à la politique de l’habitat et de l’économie
- Signataires : Grand Cognac et EPFNA
- Objet: définir les modalités de partenariat entre Grand Cognac et l’EPFNA pour permettre la réalisation d’opérations immobilières en cohérences avec les objectifs de l’EPCI, des Communes et les missions de l’EPFNA :
  - Pour de l’habitat en priorisant la revitalisation ou de dynamisation des centres-villes et centre-bourgs des communes ;
  - Pour de l’économique en permettant la requalification de friches.
- Délai : durée du PPI en vigueur.
- Mission attendues : conseils en ingénierie et en droit pour l’élaboration et la mise en œuvre de stratégies foncières et opérationnelles.





**CONVENTION CADRE N° 16-24-107  
RELATIVE A LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DE L'ECONOMIE**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DE GRAND COGNAC (16)**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Communauté d'Agglomération de Grand Cognac**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue de Valdepenas – CS 10216 – 16111 COGNAC – représentée par **Monsieur Jérôme SOURISSEAU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du **xxxxxx**,

Ci-après dénommée « **Grand Cognac** » ou « **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 107 boulevard du Grand Cerf - 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-XX en date du xxxxxxxx**,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part

## PRÉAMBULE

Situé dans le département de la Charente (16), le territoire de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac présente un développement économique solide et une dynamique d'attractivité générant des tensions sur les fonciers économiques et d'habitat. Il compte parmi les secteurs historiques d'intervention de l'EPFNA, anciennement Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes.

L'EPFNA assiste les collectivités du territoire dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou de centre-ville. Il est sollicité dans le cadre de conventions de veilles ou de réalisations foncières bilatérales avec les communes pour des projets.

**La présente convention cadre vise à permettre la cohérence des interventions de l'EPFNA avec les démarches impulsées par la Communauté d'agglomération de Grand Cognac**, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et à engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations et recherche d'opérateurs. La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

Les objectifs généraux poursuivis par l'EPFNA et la Communauté d'agglomération de Grand Cognac à travers cette convention sont notamment :

- **D'assister les communes de l'agglomération dans leurs projets d'habitat** en densification de l'urbanisation, en réhabilitation et en renouvellement urbain **et compris sur le volet économique** ;
- **D'accompagner la production de logements locatifs sociaux** (construction neuve dans l'enveloppe urbaine ou réhabilitation) sur les communes carencées ou déficitaires au titre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) ;
- **De définir les objectifs partagés de la communauté d'agglomération de Grand Cognac**, à travers ses documents de planification, comme son programme local de l'habitat (PLH), son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ou son schéma de cohérence territoriale (SCoT), et de l'EPFNA à travers son programme pluriannuel d'intervention (PPI) ;
- **D'engager des démarches concrètes pour permettre l'initiative, la concrétisation et la sortie d'opérations** : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires.

La convention cadre permettra l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

## La Communauté d'agglomération de Grand Cognac

La Communauté d'agglomération de Grand Cognac est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé au 1er janvier 2017 à la suite de la fusion, en application de la loi NOTRe et du SDCI, de 4 Communautés de communes :

- La Communauté de communes de Grande Champagne (12 communes) ;
- La Communauté de communes de Grand Cognac (14 communes) ;
- La Communauté de communes de Jarnac (18 communes) ;
- La Communauté de communes de la région de Châteauneuf (18 communes).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, Grand Cognac est composée de 54 communes à la suite de fusions de communes :

Angeac-Champagne	Genté	Saint-Brice
Angeac-Charente	Gimeux	Sainte-Sévère
Ars	Mainxe-Gondeville	Saint-Fort-sur-le-Né

Bassac	Graves-Saint-Amant	Saint-Laurent-de-Cognac
Bellevigne	Hiersac	Saint-Même-les-Carières
Birac	Houlette	Saint-Preuil
Bonneuil	Jarnac	Saint-Simon
Bourg-Charente	Javrezac	Salles-d'Angles
Bouteville	Juillac-Le-Coq	Segonzac
Boutiers-Saint-Trojan	Julienne	Sigogne
Bréville	Les Métairies	Triac-Lautrait
Champmillon	Lignières-Ambleville	Val-de-Cognac
Chassors	Louzac-Saint-André	Verrières
Châteaubernard	Mérignac	Vibrac
Châteauneuf-sur-Charente	Merpins	
Cognac	Mesnac	
Criteuil-la-Magdeleine	Mosnac-Saint-Simeux	
Fleurac	Moulidars	
Foussignac	Nercillac	
Gensac-La-Pallue	Réparsac	

**Grand Cognac est l'un des deux EPCI du Pôle d'équilibre territorial et rural Ouest-Charente**, avec la Communauté de communes du Rouillacais et se situe sur la limite ouest du département de la Charente (limitrophe de la Charente-Maritime), au cœur de la région Nouvelle-Aquitaine.

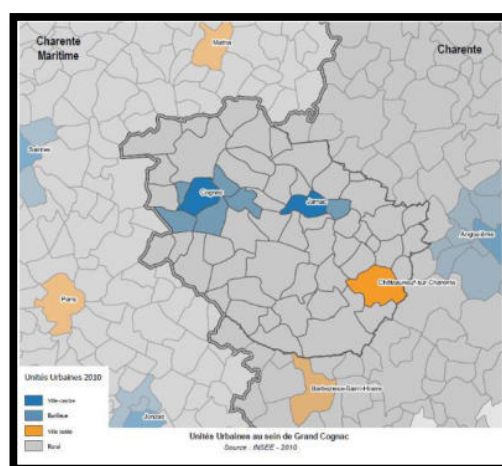
Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la population de la Communauté d'agglomération est de **70 566 habitants** (population totale légale, chiffres INSEE 2021). Le territoire de Grand Cognac s'étend sur **754,3 km<sup>2</sup>**. Ce même territoire rencontre une diversité de situations. Il mêle à la fois des cœurs urbains constitués dont certains souffrent d'un ralentissement démographique et d'une dévitalisation du centre-ville, des couronnes péri-urbaines en croissance, mais devant tous être intégrés à la dynamique de développement intercommunal. La spécificité de Grand Cognac, qui doit nécessairement être prise en compte, est d'être une Communauté d'agglomération rurale, composée majoritairement de communes ayant une population inférieure à 1 000 habitants (36 communes sur les 54 que compte l'EPCI).

**A part la ville de Cognac, qui compte près de 19 000 habitants, aucune autre commune du territoire ne dépasse le seuil des 5 000 habitants.** Le paysage est majoritairement constitué de villages à l'habitat dispersé entre le bourg et de multiples hameaux.

L'agglomération comporte **trois unités urbaines** au sens de l'INSEE :

- Cognac (regroupant Châteaubernard, Boutiers-Saint-Trojan, Merpins, Saint-Brice et Javrezac) ;
- ;
- Jarnac (Jarnac et Triac-Lautrait)
- Châteauneuf-sur-Charente.

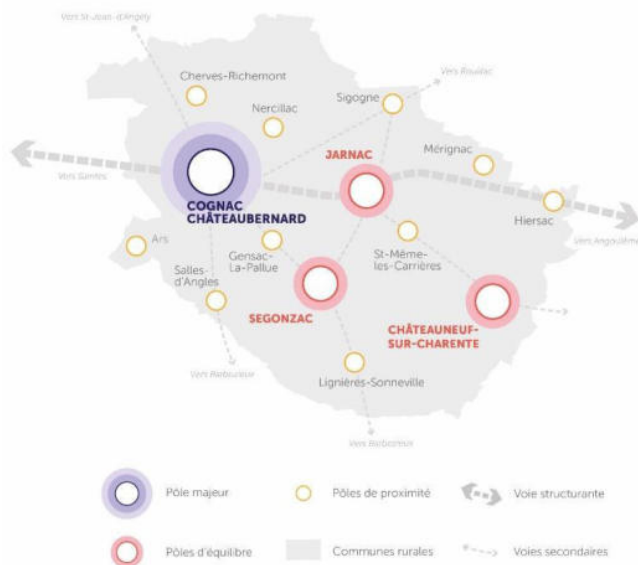
Les 45 autres communes sont considérées comme rurales au sens de l'INSEE, et rassemblent plus de la moitié de la population communautaire. Certaines dépassent le seuil de 2 000 habitants (Val-de-Cognac, Segonzac), mais sont néanmoins considérées comme rurales du fait de leur éclatement en hameaux.



En matière de planification, Grand-Cognac **dispose à la fois d'un SCot**, approuvé le 18 mars 2022 et partagé

avec la Communauté de communes du Rouillacais – **et d'un PLUi**, approuvé le 25 avril 2024. Au-delà de l'obligation de compatibilité entre SCOT et PLUi, les deux documents s'articulent autour de la même armature urbaine, laquelle « classe » les communes en fonction de leur rôle au sein de l'intercommunalité, de leur importance démographique et économique, ainsi que de leur offre en services et équipements.

Ainsi, le territoire de Grand Cognac s'organise autour de plusieurs polarités qui concentrent une population plus importante mais aussi les équipements et les services :



**1/ Le pôle majeur (Cognac et Châteaubernard)** : bassin de vie et d'emploi dont l'influence dépasse les limites de l'EPCI, il joue le rôle de pôle multimodal et de diffuseur des flux notamment grâce à la RN141 qui assure la liaison entre Angoulême et Saintes.

**2/ Les pôles d'équilibre (Segonzac, Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente)** : leur rayonnement est interne au territoire grâce à un niveau d'équipements et de services important ainsi qu'à leur poids démographique et économique. Ils jouent un rôle d'irrigation du territoire en proposant un regroupement de services et d'équipements absents dans la plupart des autres communes.

**3/ Les pôles de proximité (Ars, Cherves-Richemont, Gensac-la-Pallue, Hiersac, Lignières-Sonneville, Mérignac, Nercillac, Saint-Même-les-Carrières, Salles-d'Angles, Sigogne)** : ils présentent un certain niveau d'emploi (surtout artisanal) avec des services de proximité permettant une animation des territoires ruraux contribuant à la qualité du cadre de vie, à la structuration et à l'équilibre à l'intérieur de leur micro-bassin de vie.

**4/ Les communes rurales (les 40 autres communes)** : peu peuplées, elles ne disposent pas toujours de la totalité des commerces, services et équipements nécessaires aux besoins quotidiens et de proximité des habitants. Elles sont amenées à conserver leurs attraits agricoles, économiques et résidentiels qui participent à l'attractivité globale du territoire et à son identité.

Le niveau de desserte en transports, en équipements et en services est très variable sur le territoire de l'agglomération. Les communes situées le long de l'axe N141 et celles localisées dans l'aire d'influence de Cognac, qui bénéficient d'un service de transport en commun, apparaissent relativement bien dotées en la matière tandis que les communes situées au nord et au sud du territoire sont marquées par une très faible desserte en transports en commun.

Il est à noter qu'à la création de la Communauté d'Agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2017, **quatre communes sont entrées dans le dispositif de la loi SRU : Châteaubernard, Châteauneuf-sur-Charente, Cognac et Jarnac**. Seule la Ville de Cognac a atteint son objectif de production de logements locatifs sociaux et le dépassait au 1<sup>er</sup> janvier 2023, les trois autres communes étant fortement déficitaires.

Certaines communes du territoire sont concernées par des dispositifs nationaux :

- **Action Cœur de Ville 1** puis 2 pour Cognac ;
- **Petites Villes de Demain** pour Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac ;
- **Villages d'avenir** pour Angeac-Champagne, Bassac, Bourg-Charente, Graves-Saint-Amant, Lignières-Ambleville, Mainxe-Gondeville, Saint-Fort-sur-le-Né, Saint-Même-les-Carrières, Saint-Simon, Salles-

Le territoire de Grand Cognac, épicerie de l'économie du cognac, connaît un **dynamisme économique majeur dont la croissance est quasi constante depuis 15 ans**. En effet, au-delà des secteurs de la viticulture et du négoce, composantes essentielles de l'économie du cognac, s'est construit au fil des décennies un écosystème complet permettant de réaliser l'ensemble des opérations connexes liées à une large activité autour des spiritueux haut de gamme. Aussi, un tissu important de petites et moyennes industries (PME/PMI/ETI) se développe sur le territoire afin de mettre en œuvre l'ensemble des activités périphériques telles que la tonnellerie, la verrerie, le décor sur verre, la conception et la réalisation d'emballages, l'impression d'étiquettes, la fabrication de bouchons, l'embouteillage, le conditionnement, le transport des marchandises, le recyclage des déchets de ces activités...

Cet écosystème complet confère au territoire une identité économique très industrielle (30% d'emplois industriels sur le bassin de Cognac) orientée vers des activités spiritueuses et luxe mais aussi l'aéronautique de défense (Safran, Curtiss-Wright, BA709, Airbus). En effet, en complément des activités liées au cognac, les acteurs industriels ont su au fil des années et des fluctuations du cognac, aller chercher des marchés complémentaires notamment dans le secteur de la cosmétique, la parfumerie et les spiritueux haut de gamme. La conjonction de l'économie dynamique du cognac et de la conquête de nouveaux marchés, qui a contribué à la diversification et à la sécurisation des activités industrielles périphériques, entraîne une évolution conséquente de l'activité économique liée à l'industrie et par conséquent de sa nécessaire extension. Aussi, dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols entériné par le PLUi adopté par Grand Cognac, les stratégies d'optimisation de la consommation foncière, dont la reconversion d'éventuelles friches fait partie, s'avèrent indispensables.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement 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 :**

### **ARTICLE 1 – CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention cadre a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA. L'objectif est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

La présente convention-cadre thématique a pour objet de :

- Accompagner la stratégie foncière de Grand Cognac en matière de politique de l'habitat et de revitalisation ou de dynamisation des centres-villes et centre-bourgs des communes membres ;
- Accompagner Grand Cognac sur des opérations de requalification de friches économiques ;
- Définir les modalités de partenariat entre Grand Cognac, les communes et l'EPFNA dans le cadre de conventions opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs de Grand Cognac, des communes et de l'EPFNA ;
- Préciser les modalités d'intervention de l'EPCI et l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA agira dans de nombreux projets locaux de toutes échelles qui émergeront au fil du temps suivant le volontarisme et les demandes des élus.

#### **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). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve. 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.

### **ARTICLE 2 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

**Quatre grandes orientations sont définies en matière d’habitat dans le cadre du Programme Local de l’Habitat (PLH) 2020-2026 de la Communauté d’agglomération de Grand Cognac :**

1. Poursuivre les actions de requalification du parc de logements dans les centres-bourgs et les centres villes (mise en place d'un PIG et d'une OPAH-RU multisites depuis le 1er janvier 2023 pour 5 ans) ;
2. Améliorer la réponse aux besoins en logements des jeunes et des familles en développant le parc locatif des solutions innovantes d’habitat collectif et intergénérationnel notamment et l’accession abordable à la propriété ;
3. Répondre aux besoins spécifiques en logements afin d’améliorer les parcours résidentiels de l’ensemble des ménages sur le territoire ;
4. Renforcer le rôle de pilotage de Grand Cognac en matière de politiques de l’habitat.

*Déclinaison des objectifs de production de logements à l’échelle communale pour les pôles majeurs, d’équilibre et de proximité fixée dans le PLH 2020-2026 de Grand Cognac :*

Libellé géographique	Armature territoriale - SCoT	RP au 31.12. 2019 *	Part des RP/ parc de RP par groupe de communes	Moyenne logements produits annuellement (2015 - 2017)	Objectifs de production de logements 2020 - 2032	Objectifs de production de logements annuels
Châteaubernard	Pôle majeur	1 779	15%	14	121	10
Cognac		10 050	85%	52	682	57
	<b>TOTAL Pôle majeur</b>	<b>11 830</b>			<b>802</b>	<b>67</b>
Châteauneuf-sur-Charente	Pôle d'équilibre	1 598	34%	5	180	15
Jarnac	Pôle d'équilibre	2 214	47%	11	250	21
Segonzac	Pôle d'équilibre	948	20%	7	107	9
	<b>TOTAL Pôles d'équilibre</b>	<b>4 760</b>			<b>537</b>	<b>45</b>
Ars	Pôle de proximité	318	6%	2	33	3
Cherves-Richemont	Pôle de proximité	1 107	21%	9	115	10
Gensac-la-Pallue	Pôle de proximité	808	16%	18	84	7
Hiersac	Pôle de proximité	484	9%	5	50	4
Lignières-Sonneville	Pôle de proximité	253	5%	0	26	2
Mérignac	Pôle de proximité	331	6%	1	34	3
Nercillac	Pôle de proximité	479	9%	4	50	4
Saint-Même-les-Carières	Pôle de proximité	490	9%	3	51	4
Salles-d'Angles	Pôle de proximité	446	9%	1	46	4
Sigogne	Pôle de proximité	443	9%	2	46	4
	<b>TOTAL Pôles de proximité</b>	<b>5 159</b>			<b>537</b>	<b>45</b>
	<b>TOTAL Communes rurales</b>	<b>11 879</b>			<b>1 236</b>	<b>103</b>
	<b>TOTAL Grand Cognac</b>	<b>33 627</b>			<b>3 112</b>	<b>259</b>

Concernant le foncier économique, l’un des enjeux est de **soutenir le développement économique et la croissance des activités industrielles, les besoins spécifiques de la filière en raison de la réglementation ICPE notamment tout en limitant la consommation foncière en évitant l’apparition de friches ou en les résorbant.**

## **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, ainsi que de mixité sociale et fonctionnelle, évoqués par le PPI de l'EPFNA et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

### **Poursuivre les actions de réinvestissement du parc de logements dans les centres-bourgs et les centres-villes par des projets en réhabilitation/renouvellement urbain**

Le Programme Local de l'Habitat a souligné une **problématique de vacance du parc de logements particulièrement prégnante notamment à l'échelle des centralités** (centres-villes et centres-bourgs selon les chiffres de l'INSEE disponibles au moment de son élaboration (3 728 logements vacants INSEE RP2017, 4 359 selon 1767 BISCOS soit 11,63% de logements vacants). L'étude réalisée en régie par Grand Cognac sur les logements vacants entre 2020-2021, a relativisé ces données officielles avec **1 112 logements vacants** finalement identifiés soit 3% du parc de logements sur Grand Cognac. Dans un contexte de réduction de la consommation foncière et de réinvestissement du bâti existant, conformément aux objectifs du PLH, les interventions de l'EPFNA dans le cadre d'opérations de logements locatifs sociaux devront, dans la mesure du possible, prioriser les interventions en réhabilitation et en renouvellement urbain à l'échelle des centralités. Dans le cadre de l'OPAH-RU multisites portée par Grand Cognac sur les quatre centralités de son territoire, une étude pré-opérationnelle en vue d'opérations de restauration immobilière (ORI) ; à l'issue de cette étude, Châteauneuf, Cognac et Jarnac ont souhaité s'engager dans une ORI afin de réinvestir des immeubles de leur centre-ville. Châteauneuf a également souhaité s'engager dans une étude îlot dans un objectif de requalification urbaine.

### **Améliorer la réponse aux besoins en logements en développant le parc locatif et l'accès abordable à la propriété**

**La diversification de l'offre résidentielle** présente sur Grand Cognac constitue l'une des priorités de la collectivité. Elle doit notamment conduire à **renforcer la part du locatif privé et social et encourager l'accès à la propriété** des ménages via le développement sur le marché d'une offre à des prix abordables. **La collectivité souhaite privilégier le développement de l'offre en logements locatifs sociaux dans les pôles majeur et d'équilibre notamment dans les communes concernées par des objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU** (Châteaubernard, Châteauneuf-sur-Charente et Jarnac) tout en veillant au maintien d'une offre minimale de 20% de logements locatifs sociaux sur la ville centre de Cognac.

La commune de Val de Cognac, issue de la fusion des communes de St Sulpice de Cognac et de Cherves-Richemont, est susceptible d'entrer dans le dispositif SRU très prochainement, avec une population de 3 468 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (recensement INSEE) ; ainsi, le développement du parc locatif social sur cette commune nouvelle est également à encourager.

**Grand Cognac souhaite particulièrement encourager cette diversification du parc de logements à travers le réinvestissement du parc existant** en favorisant notamment les acquisitions améliorations pour la production de logement social.

**Si des besoins en logements locatifs sociaux sont identifiés sur des communes de l'agglomération non concernées par les objectifs de la loi SRU, l'EPFNA pourra être mobilisé**, de manière privilégiée, sur des opérations en réhabilitation sur des bâtisses de cœur de bourg.

### **Accompagner les collectivités dans le cadre de projets d'habitat en renouvellement urbain, en réhabilitation et en densification de l'urbanisation**

L'EPFNA et la Communauté d'agglomération s'accordent pour que les projets de logements accompagnés par l'EPFNA soient uniquement en renouvellement urbain, en réhabilitation de l'existant ou en densification de l'urbanisation. Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre des enjeux portés par l'EPFNA et par Grand Cognac visant à une limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles à l'échelle de l'agglomération. En lien étroit avec l'EPCI, l'EPFNA veillera à intervenir sur des opérations de logements de taille mesurée adaptées à la dynamique du marché foncier et immobilier de l'agglomération.

En conséquence, la Communauté d'Agglomération entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPFNA des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne sollicitera l'intervention de l'EPFNA sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté d'Agglomération s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme. Pour sa part, l'EPFNA s'engage à accompagner en ingénierie, Grand Cognac au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

**Limitier les friches à vocation économique en assurant notamment une veille foncière sur des sites et bâtiments à vocation économique. L'EPFNA et la Communauté d'agglomération s'engagent à partager l'ensemble des éléments** dont ils pourraient avoir connaissance sur l'existence de friches à vocation économique **et ce dans l'objectif de mener une action conjointe permettant d'assurer leur réaffectation/reconversion dans un délai raisonnable.** En complément, cette action pourra également se porter sur le réajustement du dimensionnement de sites (réserves foncières) à l'occasion de transmission.

L'EPFNA et Grand Cognac s'accordent pour veiller à ce que les bâtiments/site à vocation économique ne se transforment pas en friche de longue durée. A ce titre, **la direction chargée du développement économique de Grand Cognac assurera une veille de l'état d'occupation des locaux à vocation économique.** Une stratégie de reconquête sera étudiée conjointement au cas par cas.

#### **ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'EPFNA réalisera, au bénéfice de Grand Cognac et des communes membres, et dans le cadre des conventions opérationnelles, des interventions foncières à même de mobiliser des disponibilités foncières pour les projets, et notamment :

- Des acquisitions foncières par voie amiable, de préemptions et d'expropriations,
- Des travaux de démolition-dépollution le cas échéant,
- L'ensemble des études et démarches nécessaires à ces interventions,
- La gestion des biens lorsqu'ils ne sont pas mis à disposition des communes,
- Le cas échéant et si Grand Cognac ou la commune le souhaite, les études permettant de s'assurer de la faisabilité du projet ou de repérer des emprises foncières permettant la réalisation d'opérations, en tenant compte de la concertation et de ses conclusions.

L'EPFNA s'engage à :

- Tenir informé Grand Cognac des sollicitations d'intervention reçues directement de la part des communes de l'agglomération;
- Tenir informées les communes concernées et Grand Cognac des acquisitions foncières, de l'état des stocks et des coûts de portage pour chaque convention opérationnelle, sous la forme d'un rapport annuel à la collectivité ;
- Tenir informées les communes concernées et Grand Cognac, des discussions, des négociations foncières avec les propriétaires, des éventuelles difficultés et points de vigilance... ;
- Associer étroitement toutes les parties prenantes (commune(s) et Grand Cognac) à la réalisation d'études urbaines et capacitaires.

La Communauté d'agglomération de Grand Cognac s'engage, dans le cadre de la mission d'appui aux communes, en cours de constitution et pour garantir une vision d'ensemble cohérente à l'échelle du territoire, à :

- Communiquer à l'EPFNA les éléments objectifs permettant d'éclairer son intervention (études, données liées au secteur ou foncier en sa possession, réflexion urbaine sur le secteur de projet, état du gisement mobilisable sous SIG, ...) et à faciliter par tous moyens la réalisation de l'opération ;
- Accompagner les communes dans la définition de leurs projets et mettre en œuvre les moyens facilitants et rendant plus efficace l'action de l'EPFNA : mise en relation de la commune avec d'autres acteurs (CAUE, Banque des Territoires...), réalisation d'études permettant d'affiner le projet et d'évaluer sa faisabilité ;
- Organiser une réunion EPCI – EPFNA par semestre pour faire le point sur la convention (dont une en présence du représentant de Grand Cognac à l'EPFNA), en présence des communes sous convention spécifique avec l'EPFNA.

## **ARTICLE 5 – MODALITES DE L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

### **5.1. Conventions opérationnelles**

**L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles** en application et déclinaisons de la présente convention-cadre et conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme. Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention foncière de l'EPFNA.

Elles peuvent avoir pour objet les études, les veilles ou les réalisations foncières pour chaque projet. Leur vocation est notamment de déterminer la stratégie foncière, les secteurs d'interventions, la durée de la convention et le montant financier maximum que l'EPFNA pourra réaliser, au cours de la convention, sur accord écrit du représentant du titulaire de la garantie de rachat. Ces conventions seront tripartites.

Elles seront signées par la Communauté d'agglomération, la Commune et l'EPFNA. **Après validation des parties, Grand Cognac s'engage à signer toutes conventions opérationnelles** relatives à des projets correspondant aux objectifs de la présente convention-cadre mis en œuvre sur son territoire

Les conventions pourront, le cas échéant, faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera également signataire. Et l'EPCI partagera, avec les communes, les principes d'intervention définis dans la présente convention-cadre et les modèles de conventions opérationnelles. Elle informera également l'EPFNA des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

### **5.2. Délégation du droit de préemption urbain**

Lorsque l'EPCI est titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera à l'EPFNA, au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

### **5.3. Réunions**

Au titre de la présente convention cadre, il est proposé deux types de réunions :

- **Des réunions de pilotage des conventions opérationnelles avec les communes signataires.** Elles seront fixées avec les communes et l'EPFNA au gré des besoins et au cas par cas. Une invitation sera systématiquement transmise à Grand Cognac qui pourra y participer. En tout état de cause, l'EPFNA s'engage à tenir informée Grand Cognac de l'avancement des projets conventionnés ;
- **Des réunions de suivi du partenariat EPCI/EPFNA** pour évoquer les interventions en cours de l'EPFNA et les besoins de Grand Cognac sur son territoire en présence si nécessaire des communes signataires. Ces échanges auront lieu deux fois par an avec la présence au moins une fois par an de l' élu délégué.

#### **5.4. Etudes**

Concernant les études et sur sollicitations des collectivités, l'EPFNA pourra aider à la réalisation ou conduire, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, des études de besoins et de gisement foncier, de préférence avec préconisations opérationnelles de Grand Cognac. Ces études seront réalisées en étroite collaboration des parties prenantes à tous les stades. Ce travail enrichira la connaissance partagée du territoire, de ses potentialités et contraintes et des marchés locaux du foncier. Les cahiers des charges seront définis conjointement entre l'EPFNA et les collectivités concernées.

Grand Cognac sera informée ou associée le cas échéant à la définition du cahier des charges.

#### **ARTICLE 6 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2028, échéance du PPI de l'EPFNA en vigueur.

Toute modification du PPI de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

#### **ARTICLE 7 - CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention cadre, les parties s'engagent à rechercher 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 trois exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération  
de Grand Cognac  
représentée par son Président,

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

**Jérôme SOURISSEAU**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **XXX** n°XXX en date du XXX

Projet

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024- 186

### Avenant n°6 de prorogation à la convention d'adhésion projet CCA n°16-12-019 portant sur la maîtrise foncière lié au Schéma de Cohérence et de Programmation urbaine Angoulême 2020 entre la ville d'Angoulême, Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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,

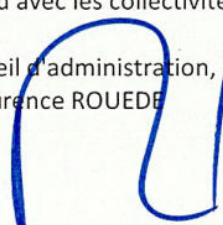
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°6 de prorogation à la convention d'adhésion projet CCA n°16-12-019 portant sur la maîtrise foncière lié au Schéma de Cohérence et de Programmation urbaine Angoulême 2020 entre la ville d'Angoulême, Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 500 000 € 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 09/10/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,

Bordeaux, le 1 OCT. 2024

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOUM DEBLE

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

Mercredi 09 octobre 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°6 de prorogation à la convention d'adhésion projet CCA n°16-12-019 portant sur la maîtrise foncière lié au Schéma de Cohérence et de Programmation urbaine Angoulême 2020 entre la ville d'Angoulême, Grand Angoulême et l'EPFNA

**Objet** : Opération immobilière mixte en renouvellement urbain et en réhabilitation de l'existant prévoyant des programmes de logements et du service

**Contexte** : Préfecture du département de la Charente avec une population de 41 086 habitants en 2021 en légère baisse ces dernières années. La commune est lauréate du dispositif ACV

**Projet** : Le Projet de Construction prévoit un ensemble immobilier d'une SDP globale d'environ 8542m<sup>2</sup> SDP composé de : - Une résidence intergénérationnelle d'environ 2436m<sup>2</sup> SDP, - Une résidence étudiante d'environ 1964m<sup>2</sup> SDP - Un immeuble de bureaux d'environ 905m<sup>2</sup> SDP, - Une venelle publique, - Des logements collectifs d'environ 2782m<sup>2</sup> SDP et 5 maisons individuelles d'environ 455m<sup>2</sup> SDP, - Ainsi que 93 emplacements de stationnement

**Actions EPFNA à prévoir** : Fin de portage, travaux et études déjà réalisés

**Durée** : 31/12/2024 + 1 an. Cette prolongation d'une année est due au retard pris par le chantier de dépollution des terres du périmètre de projet. En effet, de nombreuses découvertes de déchets amiantés ont généré un retard cumulé de plusieurs mois ne permettant pas de conclure la cession de l'opération au groupe Duval avant la fin de l'année 2024.

**Montant** : 3 500 000

**Garantie de rachat** : Ville d'Angoulême

**Périmètre** : Périmètre de réalisation à l'échelle d'un îlot urbain aujourd'hui entièrement démoli situé sur les Bords de la Charente à Angoulême entre le Boulevard Besson Bey et la rue de Bordeaux  
Non artificialisés

# Avenant 6 SCPU Angoulême - Contexte



## Situation:

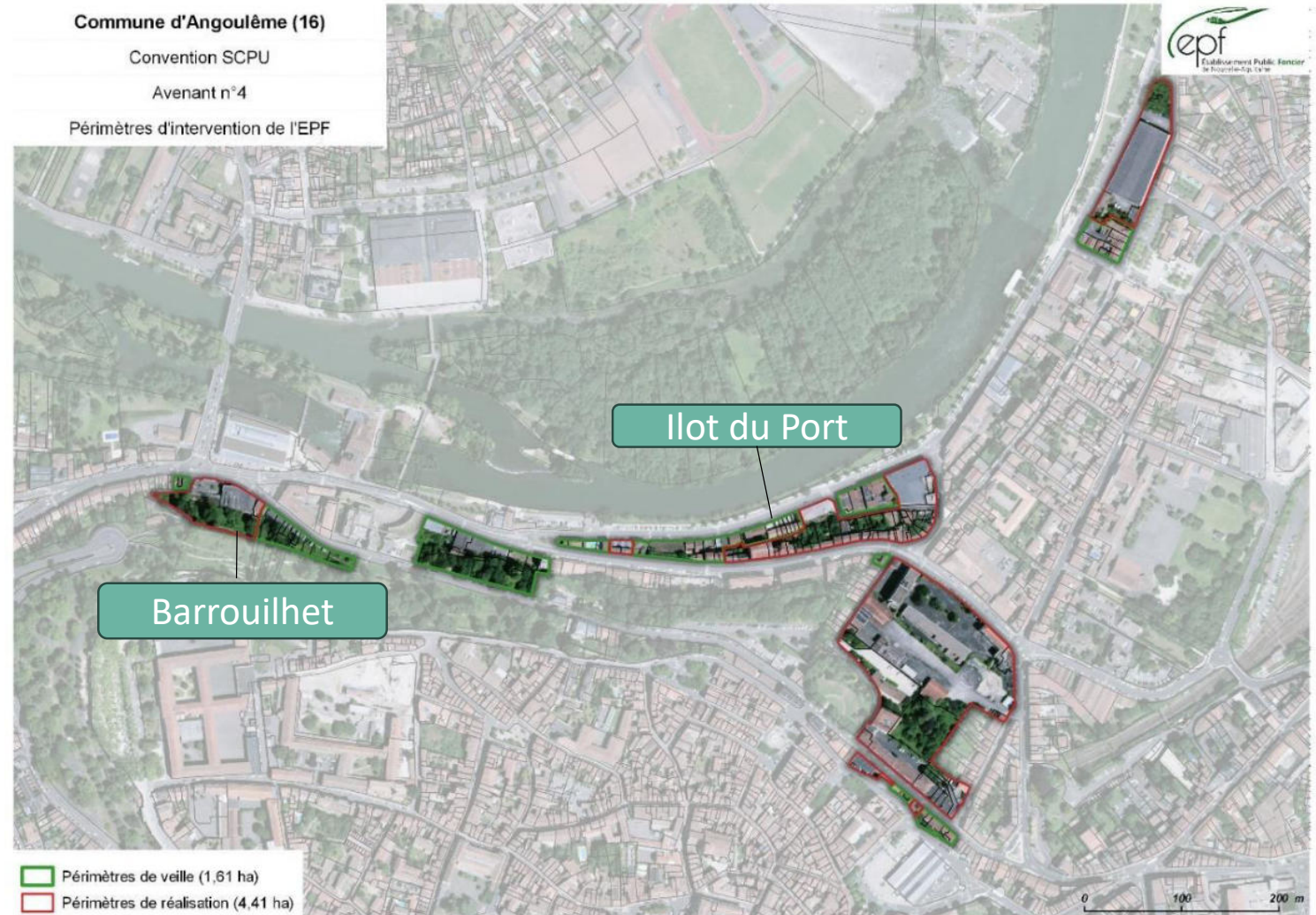
Fin de la durée de portage – 31/12/2024

Engagement financier – 6 Millions d'€

Stock – 4 758 531,67€



## Localisation:



# Avenant 6 SCPU Angoulême - Contexte



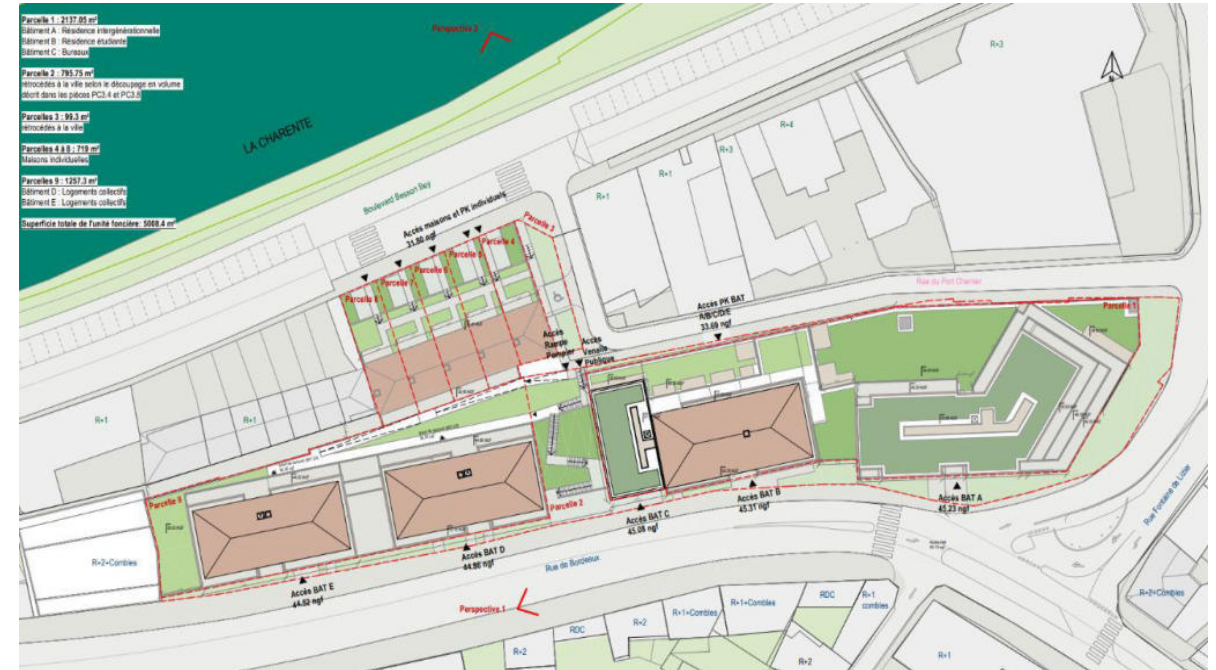
## Opération de requalification de l'îlot du Port - Angoulême

L'opération à l'échelle de l'îlot du Port présente un important déficit, lié à l'importance des travaux de démolition et de proto-aménagement nécessaires, le montant total prévisionnel des dépenses s'élevant à plus de 3,8 millions d'euros.

Ce déficit déjà conséquent a été alourdi par le lancement par l'EPF NA au cours de l'année 2023 d'un chantier de confortement du mur de soutènement situé rue de Bordeaux ainsi que la dépollution de certaines terres polluées. Ce marché a fait l'objet de trois avenants au regard de découvertes, en cours de chantier, de nouvelles terres polluées en forte quantité.

Ainsi, ce retard pris dans les travaux cumulés à diverses modifications apportées par l'opérateur à son projet ont un impact sur le calendrier de cessions initialement prévus en décembre 2024. Compte tenu des incertitudes liées notamment à l'obtention du permis de construire modificatif par le groupe Duval dans les délais, **il convient de prévoir une prolongation de la convention pour une durée d'un an même si l'objectif reste une clôture de l'opération de l'îlot du Port avant la fin de l'année 2024.**

Dans le même temps, la date d'échéance de la convention prévue au 31 décembre 2024 ne permettant pas la poursuite des interventions sur les différents sites de projets, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention jusqu'en décembre 2025.

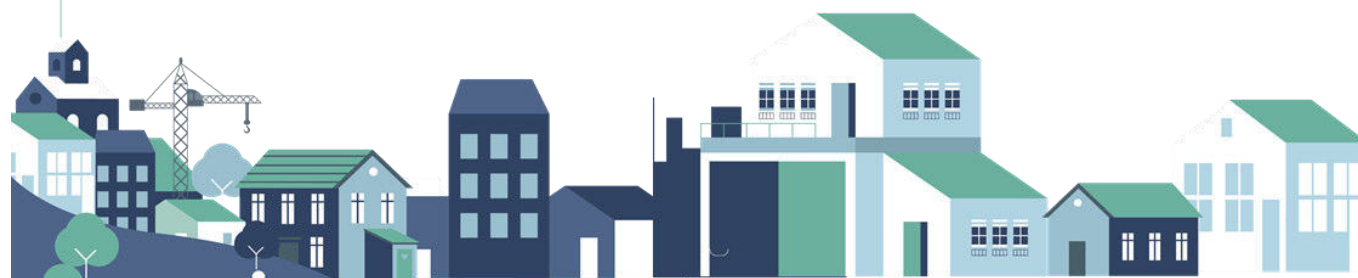


# Bilan financier global – Convention SCPU – Opération Ilot du Port

Dépenses		Recettes	
Études générales	101 478,63€	Recettes opérateurs	945 000€
Maîtrise foncière	1 401 508,04€	Subventions Fond Vert	699 063,54€
Travaux	2 171 327,33€	Minoration foncière	700 000€
Gestion	161 290,60€	Participation financière de la ville déjà réalisées	1 123 524,54€
<b>TOTAL</b>	<b>3 835 604,60€</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 467 588,08€</b>

**Reste à charge**  
368 016,52€

**PARTICIPATION DE L'EPF NA  
AU RESTE A CHARGE VIA NOUVELLE  
MINORATION FONCIERE**



# Bilan financier global – Convention SCPU - Barrouilhet

Dépenses		Recettes	
Maîtrise foncière	572 343,67€	Participation financière de la ville déjà réalisée	544 660,42€
Travaux	510 626,64€		
Gestion	61 999,49€		
<b>TOTAL</b>	<b>1 144 969,60€</b>	<b>TOTAL</b>	<b>544 660,42€</b>

**Reste à charge**

**600 309,38€**

**CESSION DE LA PROPRIETE AU MONTANT DU RESTE  
A CHARGE A PREVOIR AVANT DECEMBRE 2024  
DATE D'ECHEANCE DE LA CONVENTION**

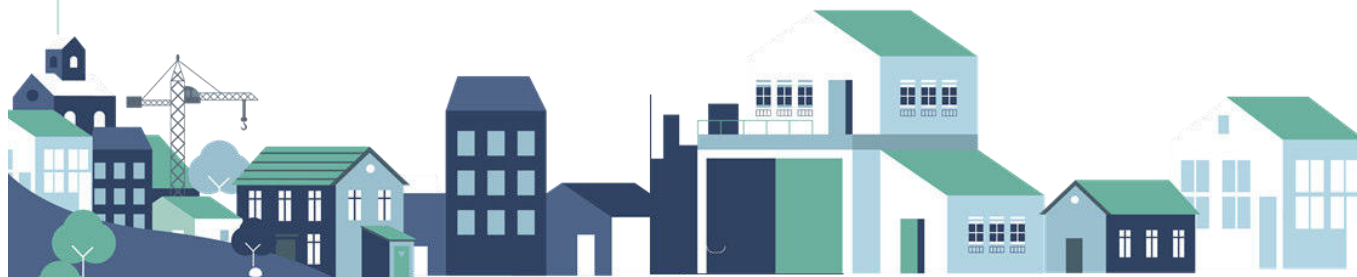


# Conventionnement attendu (avenant convention)

## Avenant 6 SCPU Angoulême -



- Avenant 6 à la convention opérationnelle n°16-22-088. Convention signée le 22/11/2022.
- Signataires : Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire / EPFNA
- Objet: Requalification de l'îlot Marcel Jambon
- Montant : 1 200 000 €
- Garantie financière : Commune d'Angoulême
- Prolongation délai : 31/12/2024 -> 30/06/2025
- Mission attendues : Cession à la Commune de l'îlot Barrouilhet
- Cession au groupe Duval de l'îlot du Port



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2022-2027



**AVENANT N°6  
A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N°CCA 16-12-019  
PORTANT SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE LIÉE AU « SCHÉMA DE COHÉRENCE ET DE  
PROGRAMMATION URBAINE ANGOULÊME 2020 » (SCPU)**

ENTRE

**LA VILLE D'ANGOULÊME (16)**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND-ANGOULÊME**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

**La Ville d'Angoulême**, dont le siège est situé à l'hôtel de Ville CS 42 216 -16 022, ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par la délibération n°5 du Conseil Municipal en date du XXXXXXXXX,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** », « **la Ville** » ;

**d'une part,**

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

et

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2021-054 en date du 28 mai 2021,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, le Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, un projet urbain visant la requalification de plusieurs îlots dégradés situés à l'entrée du centre-ville. Quatre avenants successifs, dont le dernier en date du 26 octobre 2018, ont permis d'ajuster les périmètres d'intervention de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2022.

A travers ces projets, la Ville d'Angoulême s'est engagée dans un processus de renouvellement urbain majeur afin de reconquérir de nombreuses friches et bâtiments actuellement en déshérence, pénalisant fortement l'image de la ville et son rayonnement tant économique, patrimonial que culturel. Situé entre la rue de Bordeaux et les berges de la Charente, ces sites sont au cœur d'artères qui doivent être retraitées également pour contribuer au renouvellement et à la requalification urbaine du quartier, en lien avec les aménagements effectués dans le quartier voisin de l'Houmeau autour de la Gare (Ilots Didelon et Renaudin, nouvelle passerelle, médiathèque d'agglomération...).

Dans le cadre de la convention, l'EPF a acquis par voie amiable un certain nombre d'emprises très dégradées situées à l'échelle du site de l'îlot du Port localisé rue de Bordeaux, à proximité immédiate du pôle de l'image Magélis en mai 2016. Suite à ces acquisitions, l'EPF a lancé de très importants travaux de démolition entre juin 2016 et début 2017, permettant de livrer un foncier entièrement démoli et prêt à l'emploi aux opérateurs. Ce site a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs en 2018, à l'issue de laquelle le Groupe Duval a signé une promesse de vente avec l'EPF le 18 décembre 2019, en vue de la réalisation sur ce site d'un programme mixte à dominante logements comprenant une résidence étudiante, une résidence intergénérationnelle, des logements libres et des bureaux. Au regard des nombreuses contraintes techniques auxquelles ce projet a été confronté et les difficultés de l'opérateur à faire aboutir ce projet, deux avenants ont été signés à la promesse de vente initiale en vue de proroger les délais de réalisation.

En parallèle, la Préfecture de la Charente a déclaré d'Utilité Publique la maîtrise foncière de deux anciens garages en friche, situées carrefour Barrouilhet et boulevard Besson-Bey le 28 janvier 2016. Suite à la fixation judiciaire des prix, l'EPF est entré en possession de l'îlot Barrouilhet et y a réalisé en 2019 des travaux de démolition des superstructures. Le site a été mis à disposition de la Collectivité et accueille actuellement un parking temporaire. ***La cession de ce site est prévue avant la fin de l'année 2024 à la ville d'Angoulême.***

L'opération à l'échelle de l'îlot du Port présente un important déficit, lié à l'importance des travaux de démolition et de proto-aménagement nécessaires, le montant total prévisionnel des dépenses s'élevant à plus de 3,8 millions d'euros. Ce déficit déjà conséquent a été alourdi par le lancement par l'EPF NA au cours de l'année 2023 d'un chantier de confortement du mur de soutènement situé rue de Bordeaux ainsi que la dépollution de certaines terres polluées. Ce marché a fait l'objet de trois avenants au regard de découvertes, en cours de chantier, de nouvelles terres polluées en forte quantité.

Ainsi, ce retard pris dans les travaux cumulés à diverses modifications apportées par l'opérateur à son projet ont un impact sur le calendrier de cessions initialement prévus en décembre 2024. Compte tenu des incertitudes liées notamment à l'obtention du permis de construire modificatif par le groupe Duval dans les délais, ***il convient de prévoir une prolongation de la convention pour une durée d'un an même si l'objectif reste une clôture de l'opération de l'îlot du Port avant la fin de l'année 2024.***

Dans le même temps, la date d'échéance de la convention prévue au 31 décembre 2024 ne permettant pas la poursuite des interventions sur les différents sites de projets, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention jusqu'en décembre 2025.

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## ARTICLE 1. MODIFICATION DE DUREE

*L'article 16 de la convention initiale est modifié comme suit :*

L'échéance de la convention est fixée au **31 décembre 2025**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF 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.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à ..... , le ..... en 4 exemplaires originaux

La Ville  
représentée par son Maire

**Xavier BONNEFONT**  
**ou son représentant**

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

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

**Xavier BONNEFONT**  
**ou son représentant**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CCA 16-12-019

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention

Annexe 3 : Avenant n°2 à la convention

Annexe 4 : Avenant n°3 à la convention

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

Annexe n°6 : Avenant n°5 à la convention

Annexe n° 7 : Délibération du CA de l'EPFNA du 28 mai 2021 – Attribution de minoration sur le projet de l'ilot du Port

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024-187

### Avenant n°1 de prorogation et de paiement anticipé échelonné à la convention n°16-19-140 d'action foncière pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune de Sers, la CA du Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 et de paiement anticipé échelonné à la convention n°16-19-140 d'action foncière pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune de Sers, la CA du Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € 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 09/10/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 11 OCT. 2024

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Mercredi 09 octobre 2024

**Rapport du directeur général**

Avenant n°1 de prorogation et de paiement anticipé échelonné à la convention n°16-19-140 d'action foncière pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune de Sers, la CA du Grand Angoulême et l'EPFNA

**Objet** : Réimplantation de commerce : développement économique en centre-bourg

**Contexte** : commune rurale en zone détendue

**Projet** : 1 commerce ciblé pour service de base : restauration...

**Actions EPFNA à prévoir** : -

**Durée** : 5 ans + 2 ans. Un porteur de projet avait été identifié pour développer une activité de restauration au sein de la propriété acquise par l'EPF NA. Ce dernier devait nous racheter la propriété avant la fin de l'année 2024, seulement, il n'a pas obtenu de prêt bancaire rendant son projet caduque. Aussi, un nouveau porteur de projet doit désormais être recherché par l'EPF NA et la commune de Sers dans le cadre de cette convention de portage.

**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
227 854 € / 282 976 €	111 273 €	561 479 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation composé de 2 fonciers : un de 563m<sup>2</sup>, composé d'un immeuble mixte avec dépendance, et un deuxième composé de granges Artificialisés (parcelle bâti)

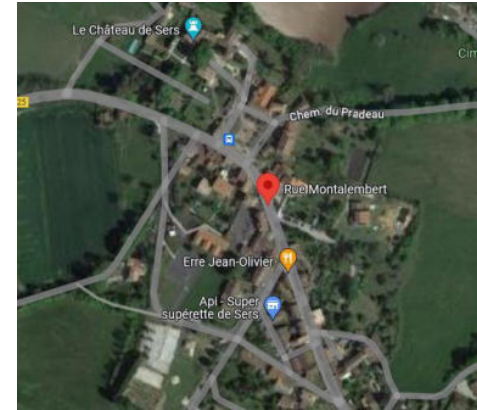


**Situation:** ruralité/ urbain. Proximité polarite/ accès

Ruralité – à 25 min voiture d'Angoulême



**Localisation:** en aérien+ parcelle (périmètre)



**Marché:** valeurs, dynamique, tendu/détendu, nbre transaction, particularite

Marché détendu



**Identification du bien:** photos, état qualitatif, surfaces, servitudes, particularité, occupations



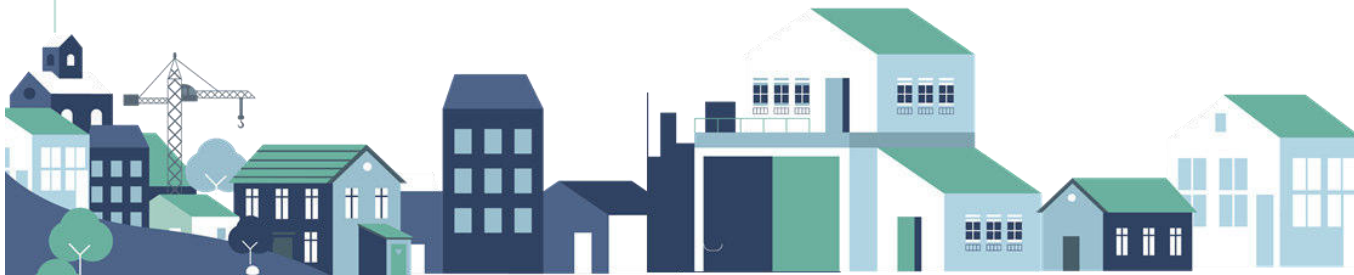
# Projet 1 – Rachat de la collectivité



- Enjeux et Programme
- Adéquation aux attendus epf
- Orientations/prescription attendues
- A 989 987 = granges => cession à la commune par paiement anticipé échelonné (via avenant 1)



Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)



# Projet 2 – Revente opérateur ou investisseur



## Etude capacitaire plan et 3D

- A 1320 1322 : à céder à un porteur de projet (commerce) : difficulté à trouver un porteur, surtout un porteur de projet crédible (projet de bar-restaurant incertain)



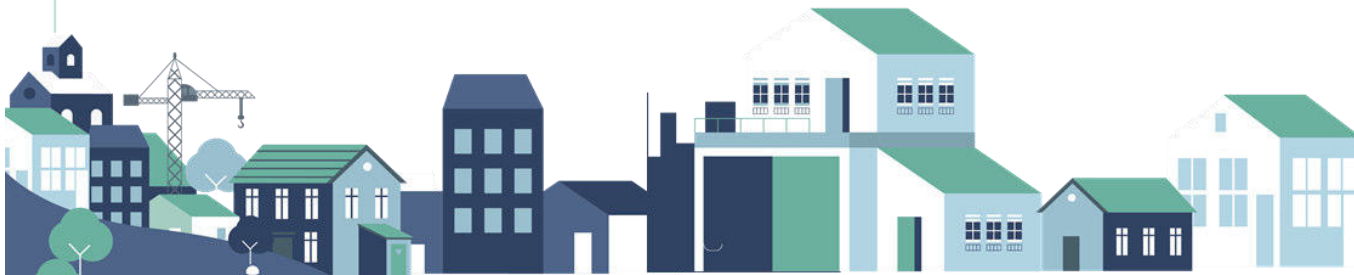
Enjeux et Programme détaillé  
Adéquation aux attendus epf  
Orientations/prescriptions attendues



Outils: procédures, DUP, modif PLU, moyens, type consultation, péréquation territoriale...



Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)



# Economie du projet

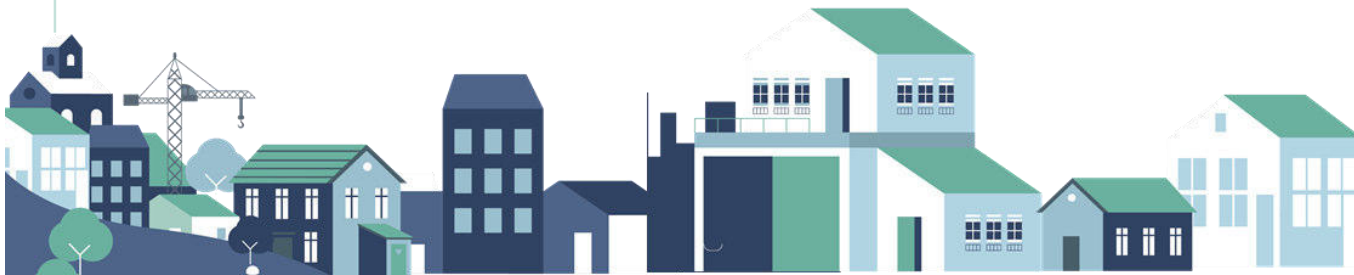
[modèle bilan previsionel.xlsx](#)

<b>Depenses</b>		<b>Recettes</b>	
<b>intitulé de compte</b>		<b>intitulé de compte</b>	
Coût d'achat	153 999,00 €	Loyers	2 480,00 €
frais accessoires	300,71 €	Cession usufruit commune	12 925,00 €
frais d'huissier	132,56 €		
frais notaire	3 675,25 €		
impôts fonciers	2 610,00 €		
travaux	2 200,00 €		
Assurances	1 600,00 €		
<b>TOTAL</b>	<b>164 517,52 €</b>		<b>15 405,00 €</b>
Reste à charge prévisionnel	<b>149 112,52 €</b>		
Cessions prévues	commune (opé 002)	<b>40 500,00 €</b>	
	porteur de projet commerce (non identifié) (opé001)	<b>110 000,00 €</b>	

# Conventionnement attendu



- Nature de la convention : AVENANT 1
- Nom formel des contractant / signataires : COMMUNE DE SERS ET CA ANGOULEME
- Objet: portage vers privé + pour collectivité
- Montant : 200 000€
- Garantie financière COMMUNE
- Délai : convention repoussée au 31/12/2026
- Mission attendues : TROUVER UN PORTEUR DE PROJET POUR L'ANCIEN BAR TABAC



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N°1 DE DUREE, DE PAIEMENT ANTICIPE ECHELONNE ET DE MINORATION FONCIERE A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-19-140 D'ACTION FONCIERE POUR LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE EN CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SERS (16)**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULEME (16)**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Sers** dont le siège est situé – Le Bourg – 16410 Sers représentée par son maire, **Monsieur Roland VEAUX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ....., ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

**d'une part,**

**La communauté d'agglomération Grand Angoulême**, dont le siège est situé – 25 Boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULEME – représentée par son président **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par la délibération du conseil communautaire du ....., ci-après dénommée « **la CDA du Grand Angoulême** » ;

**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 .....

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

**d'autre part**

*Avenant n°1 - EPFNA / commune de Sers / Grand Angoulême Page 1 sur 4*

## PRÉAMBULE

A la suite de l'acquisition d'un ensemble immobilier réalisée dans le cadre de la convention de réalisation n° 16-19-140 pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg, il convient de signer un avenant n°1 afin de prolonger la convention pour permettre d'une part la cession d'une partie du foncier à un porteur de projet pour une activité de restauration, avec en parallèle l'attribution d'une minoration foncière, et d'autre part la cession du foncier restant à la commune via un paiement anticipé échelonné.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

*Cet article vient modifier l'ARTICLE 4. « Durée de la convention » de la convention initiale*

La convention sera échue au 31/12/2026.

### ARTICLE 2 – AJOUT D'UN PAIEMENT ANTICIPE ECHELONNE

*Cet article vient créer un point 3.1 à l'ARTICLE 3. « Engagement financier global au titre de la convention » de la convention initiale*

Les dispositions suivantes ne s'appliqueront que pour l'opération 16-19-140-002.

#### a) Dispositions et contexte

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

Dans le cadre du rachat du foncier cadastré A n°987-989 par la commune de Sers, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la commune de Sers, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. L'échelonnement engage la commune à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA. Ainsi, la commune verse des avances annuelles sur le prix prévisionnel du bien et n'entre en nue-propriété qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

#### b) Annuités et échéanciers

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée.

Afin de calculer les annuités, il est rappelé que l'EPFNA a acquis le bien susmentionné pour un montant de 38 999€ HT. La commune est propriétaire de l'usufruit temporaire du bien, acquis à hauteur de 1€ HT.

Des dépenses supplémentaires s'ajoutent au cours du portage, notamment des frais d'assurance et le paiement de la taxe foncière. Au 02/05/2024, le stock financier porté par l'EPFNA s'élève à 40 439,95€ HT.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la Personne publique garante, soit la Commune de Sers, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La Personne publique garante rachète en plusieurs temps le bien mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

Il est ainsi proposé d'amortir le montant prévisionnel jusqu'au 31 décembre 2026, de la manière suivante :

*Avenant n°1 - EPFNA / commune de Sers / Grand Angoulême Page 2 sur 4*

- Avant le 31 décembre 2024, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de 15 000€ ;
- Avant le 31 décembre 2025, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de 13 000€ ;
- Le 31 décembre 2026 signature d'un acte authentique notarié entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions au profit de la Personne publique garante.

### **c) Règlement des échéances**

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne publique garante au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions). La Personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant et de la convention initiale auxquels il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et la convention initiale auxquels il se rattache. L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité 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 à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention initiale auxquels 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.

### **d) Calcul du prix de cession**

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, duquel les recettes éventuelles sont déduites.

Le prix de cession est donc égal à la valeur du stock.

Dans le cadre de ces avances sur commande, la Commune de Sers ne payera à la signature de l'acte seulement la différence entre le prix de revient total déterminé et les annuités qu'elle aura déjà versées. Par conséquent, au 2ème trimestre 2026, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession des fonciers. Il sera égal au montant du stock foncier connu au jour de son élaboration. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession à la Commune de Sers. Cette dernière doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil municipal confirmant ainsi cet accord.

### ***La restitution des sommes trop perçues***

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur de stock final soit éventuellement inférieur au montant prévisionnel. S'il s'avère que la Commune de Sers a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande. Le remboursement se fera avec déduction de l'éventuelle facture d'apurement.

Il est en de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière finalement le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçus à la Commune de Sers.

### **L'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 et la signature de l'acte notarié, comme la

taxe foncière au titre de l'année 2026), 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.

### **Transfert de propriété et de jouissance**

Le paiement des avances mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat des fonciers par la Commune de Sers. Pour cette dernière, le transfert de propriété et de jouissance ne se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié.

Ainsi, la collectivité ne devient propriétaire qu'à compter du jour de la signature de l'acte de cession correspondant au foncier susvisé en sa forme authentique.

## **ARTICLE 3 – OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE POUR L'OPERATION 16-19-140-002**

### **ARTICLE 3.1 OBJET DE LA MINORATION FONCIERE**

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de nature économique (bar-restaurant) sur un bâti situé en plein centre-bourg de la commune. Cependant, l'opération est confrontée au coût de réhabilitation important du bâti.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet valorisant pour la commune, il est essentiel d'octroyer une minoration égale à 80 % du reste à charge prévisionnel de la collectivité après cession à l'opérateur. L'effort financier de la Commune sur ce projet, à hauteur de 20% du déficit constaté, et sa contribution au dynamisme territorial, justifient une participation financière de l'EPFNA.

### **ARTICLE 3.2. MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUEE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Afin de permettre un équilibre financier de l'opération, une minoration d'un montant de **9 600€ HT** portant sur l'opération 16-19-140-002 de la convention est soumise au vote des instances de l'EPFNA.

### **ARTICLE 3.3. DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE**

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'acquisition du bien identifié ci-avant s'élèvent à 106 693,78€ HT au 06/05/2024.

Le montant de charge foncière proposé par l'opérateur est de **110 000 € HT**, réparti de la manière suivante :

- La Commune vend l'usufruit pour 12 925€
- L'EPF vend la nue-propriété pour **97 075 €**

En ajoutant à la somme de 97 075€ HT les frais de portage à venir, estimés à 1 831,88€ HT, le déficit prévisionnel de l'opération s'élève donc à 11 450,66 € HT, arrondis à 12 000€ HT.

Dans les conditions où la délibération du Conseil d'Administration de juin 2024 valide le principe d'une prise en charge de 20% du reste à charge de la collectivité, le montant de la minoration attribué est de **9 600€ HT**. Le reste à charge de la commune ne pourra pas être inférieur à 20% du déficit, soit un montant estimatif de **2 400€ HT**.

### **ARTICLE 3.4. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE**

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession au porteur de projet choisi pour réaliser l'opération pour le développement d'un projet de bar-restaurant. Cette cession devra être confirmée par délibération de la commune.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec le porteur de projet.

Si ce montant devait évoluer avant la signature de l'acte de vente, ou si le stock final de l'opération venait à varier par rapport aux prévisions ci-dessus, il est convenu entre les parties que le montant de la minoration foncière sera égal au maximum à 80 % du reste à charge de la collectivité, sans pouvoir dépasser le montant maximum de **9 600€ HT** et à condition que le projet développé respecte les caractéristiques mentionnées dans le présent article.

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

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

- Signature d'une promesse de vente : 2024
- Cession des fonciers au porteur de projet : 2025

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

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

La commune de Sers  
représentée par son maire

La communauté d'agglomération  
Grand Angoulême  
représentée par son président,

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

**Roland VEAUX**

**Xavier BONNEFONT**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Convention opérationnelle n° 16-19-140

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024- 188

### Avenant n°3 de mise en place d'un différé de paiement et de prorogation de la convention opérationnelle n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire 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°3 de mise en place d'un différé de paiement et de prorogation de la convention opérationnelle n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, 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 09/10/2024  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 11 OCT. 2024

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick ADOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Mercredi 09 octobre 2024

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°3 de mise en place d'un différé de paiement et de prorogation de la convention opérationnelle n°16-22-088 pour la requalification de l'îlot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA**

**Objet** : Requalification d'un îlot dégradé en centre ancien. Site en attente de projet (création d'espaces publics si pas d'opérateurs)

**Contexte** : Commune rurale structurante (4 732 hab.) au sud ouest de la Charente. Commune PVD

**Projet** : La réflexion globale du projet porte sur une démolition-reconstruction partielle de l'îlot afin de recréer un front bâti sur la rue Marcel Jambon avec du logement et des espaces publics

**Actions EPFNA à prévoir** : Travaux de démolitions réalisés par l'EPFNA

**Durée** : 15/04/2025 -> 30/06/2025

**Montant** : 1 200 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

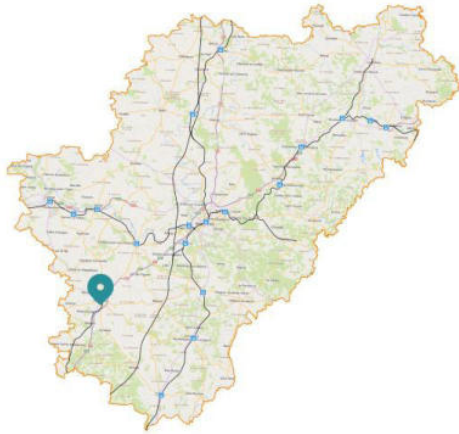
Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 895 151 € / 2 168 159 €	928 396 €	4 555 998 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation sur îlot entièrement maîtrisé par l'EPFNA sis rue Marcel Jambon. Immeubles anciens démolis par l'EPFNA. Parcelles AC n°573, 574, 575, 1366 et 1368 (599 m<sup>2</sup>)  
Anciennement bâti (entièrement démoli par l'EPFNA)

Mise en place paiement différé : 1er paiement 200 000 € TTC à la signature de l'acte avant le 31/12/2024 ; 2ème paiement (solde de 305 871,06 € TTC) avant le 30/06/2025.



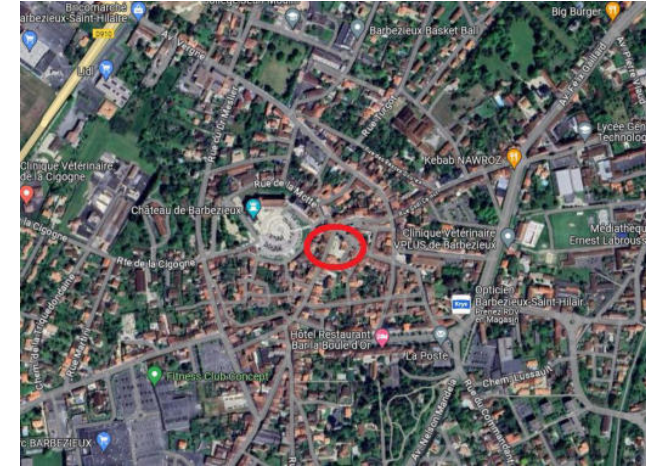
**Situation:** Commune rurale (4 732 hab.). CC 4B Sud-Charente. 30 km au Sud-Ouest d'Angoulême. Commune structurante (nombreux commerces et services)



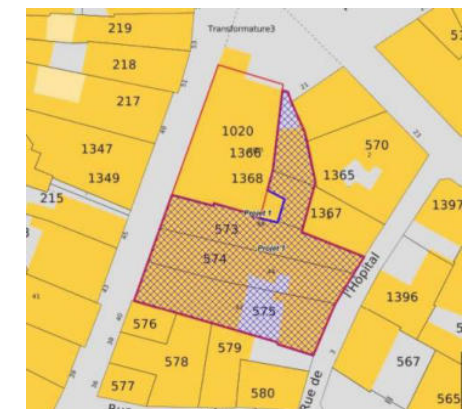
**Marché:** Commune détendue. Marché logements individuels. Prix moyen maison : 1 300 €/m<sup>2</sup>.



**Localisation:** Ilot Marcel Jambon



**Identification du bien:** Ilot entièrement maîtrisé par l'EPFNA sis rue Marcel Jambon. Immeubles anciens démolis par l'EPFNA. Parcelles AC n°573, 574, 575, 1366 et 1368 (599 m<sup>2</sup>)





- **Enjeux :** Déconstruction d'un îlot dégradé en centre ancien de Barbezieux. Cession à la Commune envisagée en décembre 2024.
- **Programme :** Site en attente de projet. La réflexion globale du projet porte sur une démolition-reconstruction partielle de l'îlot afin de recréer un front bâti sur la rue Marcel Jambon avec du logement et des espaces publics
- **Adéquation aux attendus epf :** Intervention en centre ancien, aération d'îlot dégradé
- **Orientations/prescription attendues :** L'EPFNA a réalisé les travaux de proto-aménagement (désamiantage, déconstruction, dépollution) et a bénéficié d'une subvention du fonds friche (289 K €) + minoration foncière EPFNA (200 K €).



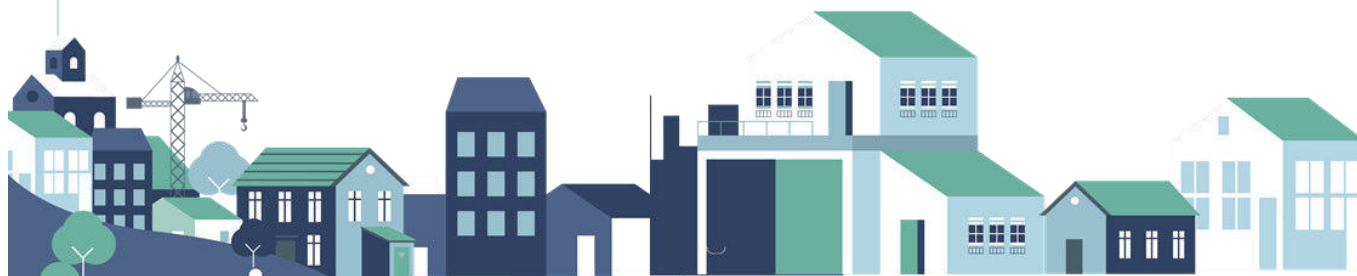
## Outils:

- Fonciers acquis à l'amiable
- Désamiantage et déconstruction réalisée par l'EPFNA (travaux terminés en août 2023). Déconstruction compliquée avec sujet de :
  - Mitoyennetés -> confortements réalisés pour ne pas endommager les immeubles mitoyens
  - Découverte de caves sur plusieurs niveaux pendant les travaux sur l'ensemble des bâtiments nécessitant d'être comblées
  - Découverte d'un puit au sein d'une cave avec présence de pollution en hydrocarbures nécessitant d'être dépollué et comblé



## Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

- Missions confiées à l'EPFNA : Portage le temps de la cession à la Commune.
- Planning : Août 2023 : travaux de démolitions terminés. Décembre 2024 : cession de l'ensemble du foncier à la Commune.



# Bilan du portage

Détailler les dépenses directement imputables sur le périmètre de l'ensemble du projet					
DEPENSES	QUANTITE	Superficie (m²)	unité (à préciser)	RATIO (€/m²) Unité retenue en colonne D	MONTANT HT
<b>A- ACQUISITIONS (Hors minoration foncière)</b>					
A11- Acquisitions foncières		951	m² terrain	250	238 000,00
A12- Frais de notaire et frais annexes sur foncier					7 284,17
A13- Frais d'Évictions					
<b>B- ETUDES</b>					
B1- Etudes pré-opérationnelles					6 865,00
B2- Etudes liées au recyclage foncier et pollutions (hors obligation ICPE)					32 985,00
<b>C- TRAVAUX</b>					
C1- Travaux éventuels de remise en état du foncier					
C11- Archéologie (diagnostic, fouilles, hors redevances)					
C12- Travaux de Déconstruction					501 628,65
C13- Travaux de Désamiantage et retrait du plomb du bâti					109 977,10
C14- Dépollution des sols (et eaux souterraines)					
C15- Autres frais de remise en état (sécurisation, enlèvement des déchets, déblais/ remblais hors dépollution, confortement, démontage des anciens équipements industriels, etc.)					33 893,49
C16- Actualisation - révisions sur travaux - remise en état du foncier					
C2- Travaux d'aménagement et de construction intégrés au projet					
C21- Travaux d'infrastructures (voiries, réseaux, espaces publics, espaces verts)					
C22- Construction de superstructures propres au projet (chaufferie Réseau de chaleur, ...)					
C23- Actualisation - révisions sur travaux - aménagement et construction					
C3- Honoraires sur travaux, Frais de maîtrise d'oeuvre					79 585,00
<b>D- CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS</b>					
D1- Participation pour équipements publics (taxe d'aménagement, participations de ZAC, PUP...)					
D2- Autres taxes d'urbanisme et redevances (taxe d'archéologie préventive, ...)					
<b>F- MAITRISE D'OUVRAGE</b>					
F1- Prestation de maîtrise d'ouvrage (opération en régie) ou rémunération aménageur					
<b>G- AUTRES DEPENSES</b>					
G1- Frais financiers					4 398,83
G2- Frais de communication, de commercialisation					2 482,40
G3- Gestion foncière et immobilière : fiscalité foncière jusqu'à la vente, assurance					19 738,52
G4- Marges					
G5- Provisions pour Aléas					
G6- Autres : précisez					
<b>TOTAL DEPENSES</b>					<b>1 030 838,16</b>

<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 030 838,16</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>173 083,66</b>
<b>DEFICIT</b>	<b>857 754,50</b>

## RECETTES

	QUANTITE	Superficie (m²)	unité (à préciser)	RATIO (€/m²) Unité retenue en colonne D	MONTANT HT
<b>A- CESSIONS</b>					
A1- Logements					173 030,82
A11- Libre et accession aidée (hors L.302-5 du CCH)					173 030,82
A111- Logement libre collectif			m² de SDP		
A112- Logement libre individuel		352	m² de terrain		173 030,82
A113- Logement libre : terrain à bâtir			m² de terrain		
A12- Logements sociaux			m² de SDP		-
<i>(= logements locatifs sociaux, en accession sociale ou apparentés tels que définis au L.302-5 du CCH)</i>					
A121- Logement social collectif			m² de SDP		
A122- Logement social individuel			m² de SDP		
<b>A2- Tertiaire et activités économiques</b>					
A21- Bureaux			m² de SDP		
A22- Activités artisanales			m² de SDP		
A23- Activités industrielles			m² de SDP		
A24- Activités logistiques			m² de SDP		
A25- Commerces pied d'immeubles			m² de SDP		
A26- Coque commerciale			m² de SDP		
A27- Autres. Préciser :			m² de SDP		
A3- Contribution opérateur / participations constructeurs / Conventions et participation					
<b>B- LOYERS (Location ou mise à disposition temporaire jusqu'à la vente)</b>					
<b>C- CONTRIBUTIONS PUBLIQUES</b>					
C1- Cessions de foncier pour équipements et espaces publics à la collectivité			m² de terrain		
C2- Participation pour remise d'ouvrage (en concession)			à préciser		
C3- Apport en nature (foncier, etc.)			m² de terrain		
C4- Subvention d'équilibre (concedant ou régie)					
C5- Compléments de prix ou d'intéressement			m² de SDP		
<b>D- SUBVENTIONS</b>					
D1- Subventions ANRU					
D2- Subventions ANAH					
D3- Subventions ADEME hors fonds friches					
D4- Subventions Banque des Territoires					
D5- Autres subventions publiques Etat					
D6- Subventions publiques - Collectivités locales Hors concedant ou régie					
D7- Subventions publiques européennes					
D8- Autres subventions					
<b>E- PRODUITS DIVERS</b>					
E1- Produits financiers					
E2- Participations constructeurs (dans le cadre de Convention de participations)					
E3- Autres recettes : régularisation assurance					52,84
<b>TOTAL RECETTES</b>					<b>173 083,66</b>

# Cession à la collectivité

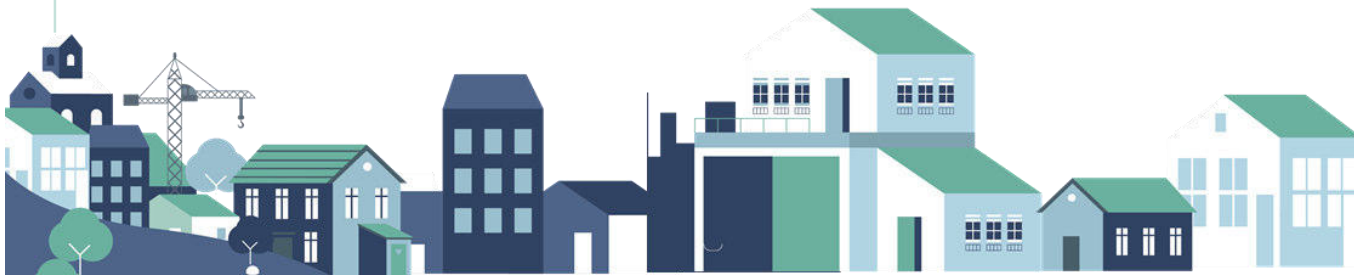
Prix de cession HT ( <i>avant minoration foncière</i> )	863 083,84 €
<i>Minoration foncière EPFNA</i>	- 200 000,00 €
Prix de cession HT ( <i>après minoration foncière</i> )	<b>663 083,84 €</b>
TVA sur totalité	132 616,76 €
<i>Subvention Fond friches</i>	-289 829,54 €
<b>Total TTC</b>	<b>505 871,06 €</b>
<i>dont TVA sur totalité après déduction subvention</i>	84 311,84 €
<i>dont prix HT après déduction subvention</i>	421 559,22 €

- Cession au profit de la Commune devant intervenir avant le 31/12/2024 (délib CM prévue le 26/09/24)
- Mise en place paiement différé :
  - 1<sup>er</sup> paiement 200 000 € TTC à la signature de l'acte avant le 31/12/2024 ;
  - 2<sup>ème</sup> paiement (solde de 305 871,06 € TTC) avant le 30/06/2025.

# Conventionnement attendu (avenant convention)



- Avenant 3 à la convention opérationnelle n°16-22-088. Convention signée le 22/11/2022.
- Signataires : Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire / EPFNA
- Objet: Requalification de l'îlot Marcel Jambon
- Montant : 1 200 000 €
- Garantie financière : Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire
- Mise en place paiement différé :
  - 1<sup>er</sup> paiement 200 000 € TTC à la signature de l'acte avant le 31/12/2024 ;
  - 2<sup>ème</sup> paiement (solde de 305 871,06 € TTC) avant le 30/06/2025.
- Prolongation délai : 15/04/2025 -> 30/06/2025
- Mission attendues : Portage et cession à la Commune





**AVENANT N° 3  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 16-22-088 POUR LA REQUALIFICATION DE L'ILOT  
MARCEL JAMBON**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE (16)**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

**La commune de Barbezieux-Saint-Hilaire**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 26 rue Marcel Jambon à Barbezieux-Saint-Hilaire (16300), représentée par son maire, **Monsieur André MEURAILLON**, dûment habilitée par la délibération du conseil municipal n° ..... en date du .....

Ci-après dénommée « **la ville ou 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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024-..... du 9 octobre 2024.

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part**

*Avenant n° 3 convention n°16-22-088 – Barbezieux-Saint-Hilaire / EPFNA*

## PRÉAMBULE

La Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA ont signé le 22 novembre 2022 une convention de réalisation n° 16-22-088 pour la requalification de l'îlot Marcel Jambon afin d'en assurer la maîtrise foncière (annexe 1). Cette convention prévoyait d'effectuer des travaux de démolition-reconstruction partielle sur les biens maîtrisés par l'EPFNA afin de créer une réserve foncière en vue de la réalisation d'une opération de logements à terme.

Ce projet de renouvellement urbain au niveau de l'îlot Marcel Jambon s'est avéré être particulièrement complexe au regard notamment des divers aléas rencontrés durant le chantier qui a débuté en octobre 2022 et s'est achevé à l'été 2023. En parallèle, l'EPFNA a obtenu auprès de l'Etat une subvention du Fonds friches à hauteur de 349 000 € HT dont une avance d'un montant 164 700 € avait été versée en 2022.

La réflexion globale du projet porte sur une démolition-reconstruction partielle de l'îlot afin de recréer un front bâti sur la rue Marcel Jambon avec du logement et des espaces publics.

Un avenant n°1 à la convention (annexe 2) a été signé le 19 décembre 2023 qui a prorogé la convention au 30 juin 2024 et a inscrit la minoration foncière d'un montant de 200 000 € approuvée par le Conseil d'administration de l'EPFNA le 23 novembre 2023 sur cette opération « llot Marcel Jambon ».

La Commune devait procéder au rachat de l'ensemble du foncier auprès de l'EPFNA avant le 30 juin 2024 au prix de 452 381,18 € TTC (prix calculé alors au 16/06/2023).

Un avenant n°2 à la convention (annexe 3) a été signé le 12 avril 2024 dans le but de mettre en place un paiement différé à la demande de la Commune et de prolonger la convention jusqu'au 15 avril 2025 afin de prendre en compte ce paiement différé.

Cependant, concernant la subvention Fonds friche perçue par l'EPFNA, un solde de 184 300 € devait être versé après l'achèvement des travaux sur présentation aux services de l'Etat d'un bilan d'opération actualisé.

Il s'est avéré que le déficit de l'opération est moindre qu'initialement indiqué lors de l'appel à projets du Fonds friches.

De ce fait, la cession avant le 30 juin 2024 au profit de la Commune n'a pas pu intervenir car le prix de cession intégrant la subvention du Fonds friche était erroné. L'EPFNA a ainsi procédé à un nouveau calcul du prix de cession intégrant le montant du solde de la subvention Fonds friches qui sera perçu au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024. La subvention totale du Fonds friche sur cette opération sera ainsi de 289 829,54 €.

Au 06/09/2024, le prix de revient sur cette opération était de 863 083,84 € HT. En mobilisant la minoration foncière d'un montant de 200 000 €, le prix de cession HT à la Commune est de 663 083,84 € comprenant une TVA sur totalité d'un montant de 132 616,76 €, auquel est déduit la subvention du Fonds friche de 289 829,54 €, soit 505 871,06 € TTC.

La Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire a délibéré le 26 septembre 2024 sur le rachat du foncier auprès de l'EPFNA pour un montant de 505 871,06 € TTC. Cette cession doit être réalisée avant 31 décembre 2024.

La Commune a souhaité pouvoir différer le paiement de ce rachat.

*Avenant n° 3 convention n°16-22-088 – Barbezieux-Saint-Hilaire / EPFNA*

Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- Mettre en place le paiement différé ;
- Proroger la durée de la convention au 30 juin 2025 afin de prendre en compte ce paiement différé.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT DIFFERE**

Dans le cadre du rachat des parcelles cadastrées AC n°573, 574, 575, 1366 et 1368 sises rue Marcel Jambon, maîtrisées par l'EPFNA et objet de la convention de réalisation, par la Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

***Il est ainsi nécessaire de modifier l'article 4.3 de la convention « Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune ».***

#### **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 de réalisation n°16-22-088, l'EPFNA est propriétaire des parcelles cadastrées AC n°573, 574, 57, 1366 et 1368 sises rue Marcel Jambon à Barbezieux-Saint-Hilaire.

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 Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage la Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire 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 06/09/2024, le prix de revient sur cette opération était de 863 083,84 € HT. En mobilisant la minoration foncière d'un montant de 200 000 € approuvée par le Conseil d'administration de l'EPFNA le 23 novembre 2023, le prix de cession HT à la Commune est de 663 083,84 € comprenant une TVA sur totalité d'un montant de 132 616,76 €, auquel vient se déduire la subvention du Fonds friche de 289 829,54 € obtenue par l'EPFNA, soit 505 871,06 € TTC correspondant ainsi au prix de cession à la Commune.

La Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire a délibéré le 26 septembre 2024 sur le rachat du foncier auprès de l'EPFNA pour un montant de 505 871,06 € TTC. Cette cession doit être réalisée 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 :

*Avenant n° 3 convention n°16-22-088 – Barbezieux-Saint-Hilaire / EPFNA*

- 2024 : signature de l'acte authentique de vente avant le 31 décembre 2024 : paiement comptant de 200 000 € TTC au jour de la signature de l'acte ;
- 2025 : paiement du solde du prix de vente de 305 871,06 € TTC avant le 30 juin 2025.

Le présent différé de paiement engage la Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire 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.

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 06/09/2024 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 les trois ans 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 5 « Durée de la convention » est modifié comme suit :***

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2025 et ce afin de prendre en compte le différé de paiement mentionné dans le précédent article du présent avenant.

Les autres dispositions de la convention n° 16-22-088 demeurent inchangées.

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

La commune de  
Barbezieux-Saint-Hilaire  
représentée par son maire

**André MEURAILLON**

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

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Convention réalisation n° 16-22-088

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention réalisation n° 16-22-088

Annexe 3 : Avenant n°2 à la convention réalisation n° 16-22-088

*Avenant n° 3 convention n°16-22-088 – Barbezieux-Saint-Hilaire / EPFNA*

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024- 189

---

### Convention de réalisation n°16-24-119 pour la requalification de la propriété sise 12 route de la Faye entre la Commune de Raix 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,

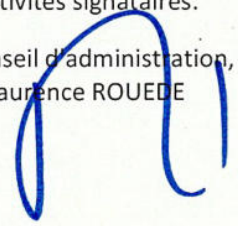
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

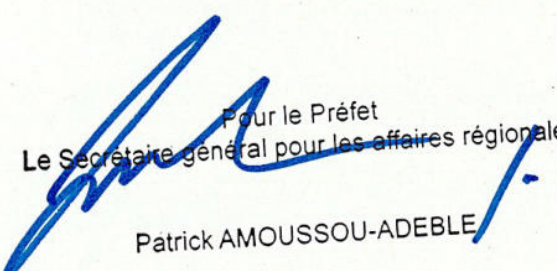
- APPROUVE la convention de réalisation n°16-24-119 pour la requalification de la propriété sise 12 route de la Faye entre la Commune de Raix et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le 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 09/10/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 11 OCT. 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

Mercredi 09 octobre 2024

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°16-24-119 pour la requalification de la propriété sise 12 route de la Faye entre la Commune de Raix et l'EPFNA

**Objet** : Création de 2 logements adaptés communaux pour les gens du voyage en réhabilitation de la maison existante.

**Contexte** : Commune rurale (118 hab.) à proximité de Ruffec. Nombre d'habitat en baisse

**Projet** : Création de 2 logements adaptés communaux pour les gens du voyage en réhabilitation de la maison existante.

**Actions EPFNA à prévoir** : Diagnostics préalables (sol, pollution, amiante, structure...)

**Durée** : 30/06/2026

**Montant** : 100 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

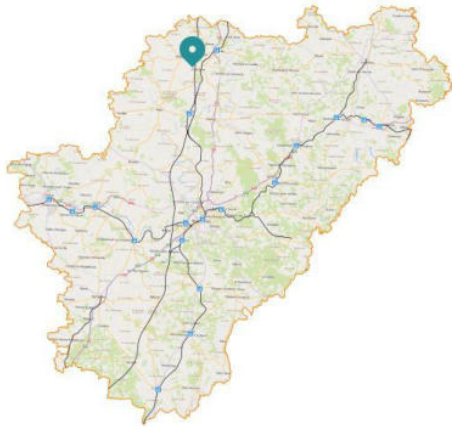
**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
43 099 € / 34 383 €	22 345 €	13 139 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation sur parcelle AA 66 sise 12 route de la Faye. Bien vacant actuellement en vente, à réhabiliter. Propriété de 862 m<sup>2</sup> située dans le centre-bourg. Maison d'habitation de 130 m<sup>2</sup> et jardin. Artificialisés (parcelle bâti)



**Situation:** Commune rurale (120 hab.). CC Val de Charente. Proximité Ruffec (à 6 km au Sud-Ouest de Ruffec)



**Marché:** secteur détendu. Marché purement maison individuelle. 3 transactions en 2023 en centre-bourg. Prix moyen maison : 850 €/m<sup>2</sup>



**Identification du bien:** Bien vacant actuellement en vente, à réhabiliter. Propriété de 862 m<sup>2</sup> située dans le centre-bourg. Maison d'habitation de 130 m<sup>2</sup> et jardin.



**Localisation:** 12 route de la Faye





- **Programme** : Création de 2 logements adaptés communaux pour les gens du voyage en réhabilitation de la maison existante.

- **Adéquation aux attendus epf** : Axe PPI : Habitat (centre-bourg)

- **Enjeux/Orientations** : Propriété actuellement en vente (52 000 €) présentant une opportunité à saisir pour la Commune pour résidentialiser des gens du voyage occupants actuellement un terrain à proximité sans structure d'assainissement et de confort.

Services de l'Etat parties prenantes du dossier qui pourra bénéficier de subventions (Etat, Département 16, DETR) représentant 80% du montant HT du projet. Pour procéder à l'acquisition, la Commune doit avoir les notifications d'attribution qui ne seront pas délivrées avant 1 an, ce qui est peu supportable par les vendeurs, les services de l'Etat considérant que les travaux auront été engagés avant attribution.

La Commune est accompagnée du GIP Charente Solidarités pour ce dossier (plans et chiffrage du projet). Le coût de la réhabilitation a été estimé à 98 000 € HT.



## Outils:

- Acquisition amiable

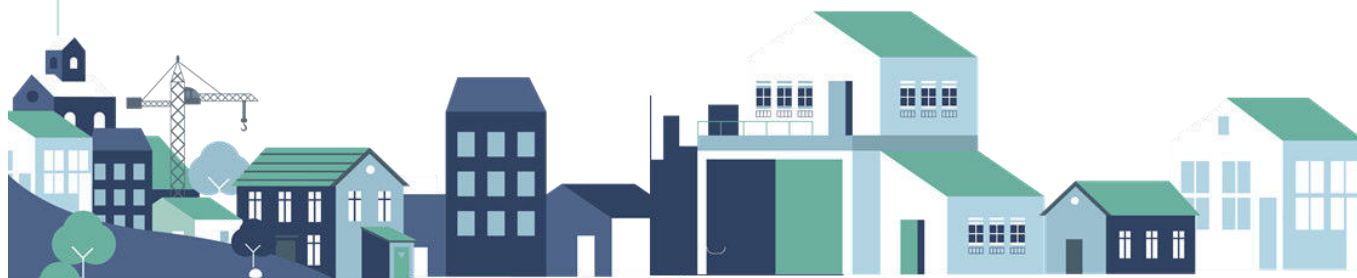


## Planning, tâches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

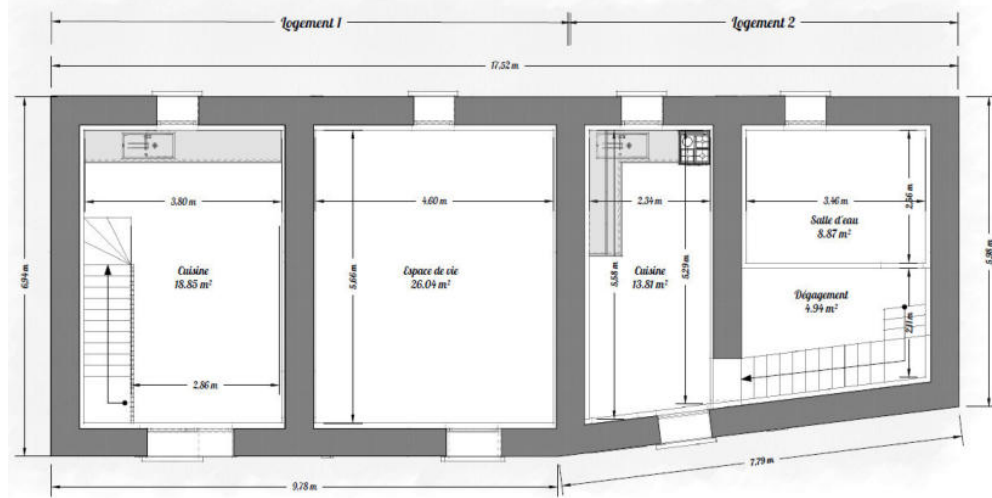
- Missions confiées à l'EPFNA : acquisition du bien? portage et cession à la Commune.

Proposition d'un démembrement de propriété à la commune afin qu'elle puisse réaliser les travaux de réhabilitation inhérents au projet

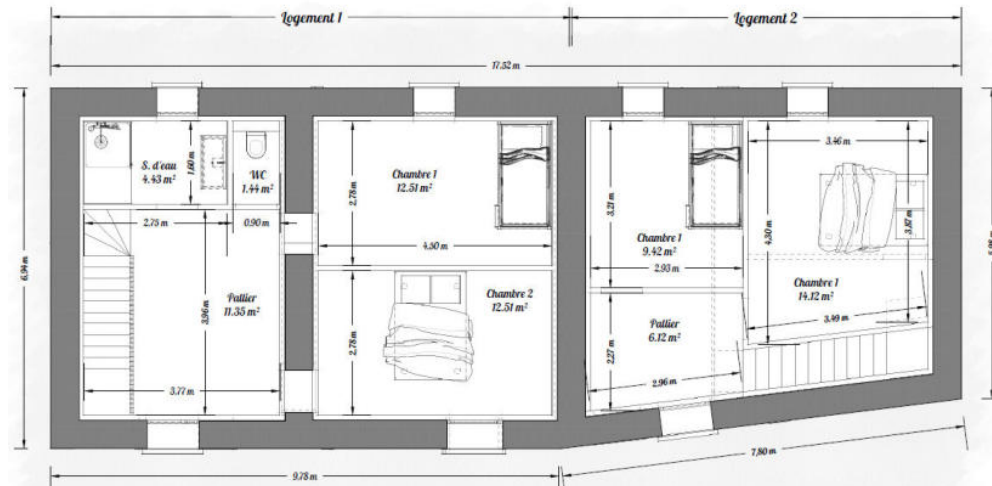
- Planning : 2025 : acquisition du bien. 2026 : cession du bien à la Commune (réhabilitation de la maison par la Commune et une partie par les gens du voyage).



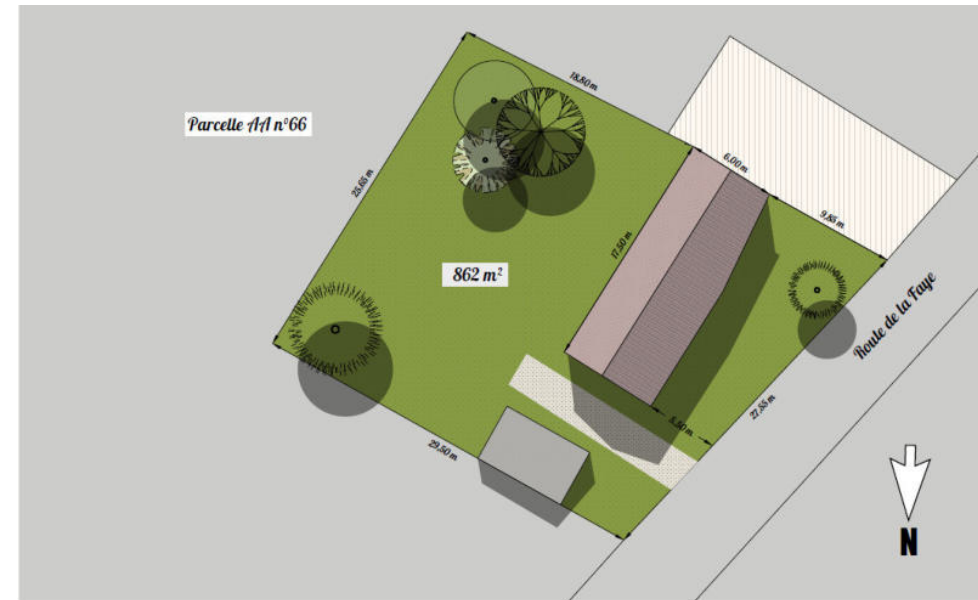
# Plans du projet



Plan de niveau 0 - échelle 1/50



Plan de niveau 1 - échelle 1/50



Plan de masse - échelle 1/200

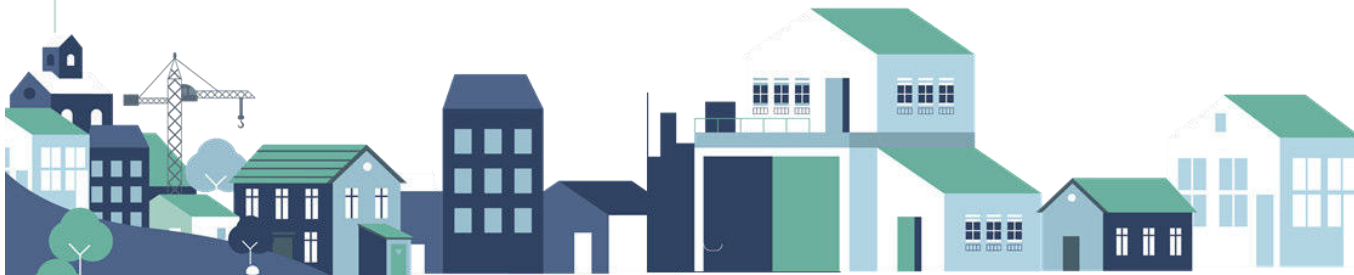
# Economie du projet

Bilan prévisionnel - Convention Raix			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	52 000,00 €	Revente propriété à la Commune au prix de revient	61 800,00 €
Frais de notaire	2 500,00 €	Subventions pour la Commune (sur foncier et travaux réhabilitation) :	
Diagnostics avant-vente	1 500,00 €		Etat
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	2 500,00 €	Département 16	24 000,00 €
Taxe foncière	3 000,00 €	DETR	49 000,00 €
Assurance 1 an	300,00 €	Total subventions	120 000,00 €
<b>Total des dépenses</b>	<b>61 800,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>61 800,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

# Conventionnement attendu



- Convention de réalisation.
- Signataires : Commune de Raix / EPFNA
- Objet: portage pour collectivité
- Montant : 100 000 €
- Garantie financière : Commune de Raix
- Délai : 30/06/2026
- Mission attendues : acquisition, portage intégrant un démembrement de propriété et revente à la Commune



COMMUNE DE RAIX



**CONVENTION REALISATION N°16-24-119**

**POUR LA REQUALIFICATION DE LA PROPRIETE SISE 12 ROUTE DE LA FAYE**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE RAIX**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

La **commune de Raix**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place de la Mairie - 16240 RAIX, représentée par **Monsieur Patrick BARONI**, 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-2024-..... du 9 octobre 2024.

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Raix

La commune de Raix est située dans le département de la Charente, au Sud-Ouest de Ruffec.

Il s'agit d'une commune composée de 118 habitants (2021) qui fait partie de la communauté de communes Val de Charente.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la Départementale 27 rejoignant Villefagnan à Aunac-sur-Charente.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (Insee)	118 hab.	13 776 hab.	352 015 hab.
Variation annuelle de la population (derniers recensements - Insee)	-2,91%	-0,49%	-0,07%
Taux de Logements locatifs sociaux (RPLS)	0%	2,02%	8,71%
Taux de vacance du parc de logements	29,2%	-	-
Nombre de personnes par ménages (Insee)	2,07	2,11	2,13
Nombre de commerces, hébergements, restauration (Insee)	0	347	6 830

### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>Carte communale</b>	Date d'approbation : 11/10/2021	PLUi en cours d'élaboration
<b>SCOT</b>	Arrêté le 06/06/2018	

### L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Raix et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

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

## 1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 12 route de la Faye » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage carte communale</u>	<u>Occupation</u>
AA 66	862 m <sup>2</sup>	Bâti	12 route de la Faye	ZC	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.

Il s'agit d'une maison d'habitation vacante d'environ 130 m<sup>2</sup> actuellement en vente comprenant un jardin.



## 2.2. Définition du projet

Cette propriété actuellement en vente présente une opportunité à saisir pour la Commune pour résidentialiser des gens du voyage occupants actuellement un terrain à proximité sans structure d’assainissement et de confort. Le projet de la Commune consiste donc à créer deux logements adaptés communaux pour les gens du voyage en réhabilitation de la maison existante.

L’Etat et le Département de la Charente sont partis prenantes de ce dossier qui pourra bénéficier de subventions (Etat, Département de la Charente, DETR) représentant environ 80% du montant HT du projet. Pour procéder à l’acquisition, la Commune doit avoir les notifications d’attribution qui ne seront pas délivrées avant 1 an, ce qui est peu supportable par les vendeurs, les services de l’Etat considérant que les travaux auront été engagés avant attribution.

La Commune est accompagnée du GIP Charente Solidarités pour ce dossier (plans et chiffrage du projet). Le coût de la réhabilitation a été estimé à 99 000 € HT.

A ce stade, la Commune a fait réaliser sur ce périmètre les études suivantes, qu’elles remettent à l’EPFNA :

- Chiffrage des travaux de réhabilitation et plans par le GIP Charente Solidarités

**En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :**

Création de deux logements communaux adaptés pour les gens du voyage en réhabilitation de la maison existante.

### **2.2.1. Le Programme**

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien (maison existante) :

Nombre de logements prévus	2
Dont sociaux	0
Typologies des logements	T2-T3

Après obtention des subventions et acquisition du bien auprès de l'EPFNA, la Commune réalisera les travaux de réhabilitation. Une partie de ces travaux seront également réalisés par les gens du voyage.

### **2.2.2. Les modalités de sortie envisagées**

A ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA acquiert le bien en démembrement de propriété. L'EPFNA achètera la nue-propriété et la Commune achètera l'usufruit, ce qui permettra à cette dernière de pouvoir réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires à son projet durant le portage de l'EPFNA. A l'échéance de la convention, l'EPFNA cédera la nue-propriété à la Commune, et après délibération du conseil municipal, qui deviendra ainsi pleinement propriétaire du bien.

### **2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet**

- Négociation foncière et acquisition : 1<sup>er</sup> semestre 2025
- Cession du foncier par l'EPFNA à la Commune : 1<sup>er</sup> semestre 2026
- Démarrage des travaux par la Commune : 1<sup>er</sup> semestre 2026
- Livraison des logements : 2027

## **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.

Le Maire est titulaire du droit de préemption urbain. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou 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.

### **3. LA REALISATIONS D'ETUDES**

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

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

	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
	Étude géotechnique
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	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 maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

#### **3.3. Modalités de financement et de paiement des études**

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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

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

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

## **4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

### **4.2. Gestion des biens durant le portage**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) ;
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles ;
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

### **4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

## **5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **100 000 €**.

L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

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

## **5.2. Accord préalable de la personne publique garante**

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend 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 majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

## **5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante**

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

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

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

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.  
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du **30/06/2026**.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

## **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 transmet 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 réglementation en vigueur.

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

## **11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

L'EPFNA informe la Commune 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.

### **11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

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

## **12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

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

La commune de Raix  
représentée par son Maire,

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

**Patrick BARONI**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024-190

### Convention de réalisation n°19-24-124 entre la Commune de Juillac 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°19-24-124 entre la Commune de Juillac 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 09/10/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 1 OCT. 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

Mercredi 09 octobre 2024

Rapport du directeur général

### Convention de réalisation n°19-24-124 entre la Commune de Juillac et l'EPFNA

**Objet** : Implantation d'une maison des associations en rez-de-chaussée et de logements communaux dans les deux étages et la dépendance.

**Contexte** : La Commune de Juillac est un pôle relais du nord de l'agglomération de Brive, ancien chef-lieu de canton. Malgré une activité estivale plus importante et la présence d'un petit noyau de commerce, la population stagne plutôt à la baisse avec un certain vieillissement.

**Projet** : L'opération devrait permettre la création d'environ six logements communaux, d'une maison des associations et d'un petit parc public dans le jardin du site.

**Actions EPFNA à prévoir** : Non concerné

**Durée** : Jusqu'au 31/12/2026

**Montant** : 150 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

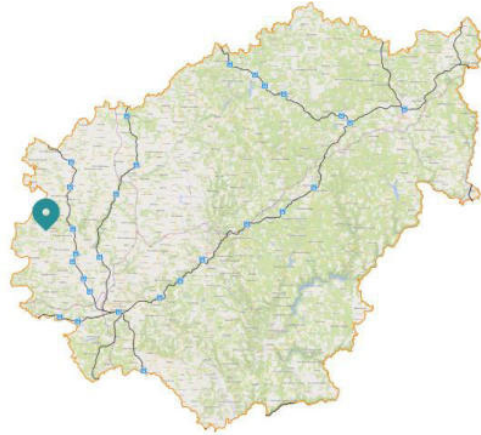
#### Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
442 053 € / 359 596 €	98 218 €	858 616 €

**Périmètre** : Le périmètre de réalisation comporte une unique parcelle de 1 000 m<sup>2</sup> au cœur du bourg de Juillac. Il s'agit d'un ancien hôtel restaurant composé d'un bâtiment principal de trois étages hors d'eau mais à réhabiliter totalement, ainsi que d'une vaste dépendance également à réhabiliter. L'ensemble est entouré d'un jardin. Les bâtiments sont en bon état malgré les gros travaux de réhabilitation à prévoir.  
Artificialisés (parcelle bâti)



## Situation:



Pôle relai du nord de l'agglomération de Brive, ancien chef-lieu de Canton

Commune de 1117 habitants mais avec une population vieillissante

Centre-bourg en difficulté avec une vacance visible, tissu commercial de proximité encore présent



## Localisation:



## Marché :

- Marché peu tendu avec un prix moyen de 1430€/m<sup>2</sup>

Logements vacants	13,61 %
Résidences secondaires et occasionnelles	21,8 %



## Identification du bien :



- Parcelle de 1 000m<sup>2</sup> en cœur de bourg abritant un ancien hôtel restaurant et sa dépendance. L'ensemble est entouré d'un jardin.
- Bâtiment principal de trois étages hors d'eau mais à réhabiliter totalement, ainsi que d'une vaste dépendance également à réhabiliter.
- Les bâtiments sont en bon état malgré les gros travaux de réhabilitation à prévoir.



## • Enjeux et Programme

- **Création à minima de six logements communaux**
- **Implantation de la maison des associations en rdc, actuellement dans un préfabriqué en dehors du bourg**
- **Aménagement d'un petit parc public dans le jardin du site.**
- **Réalisation d'une étude de faisabilité pour aider la commune à optimiser sa programmation**

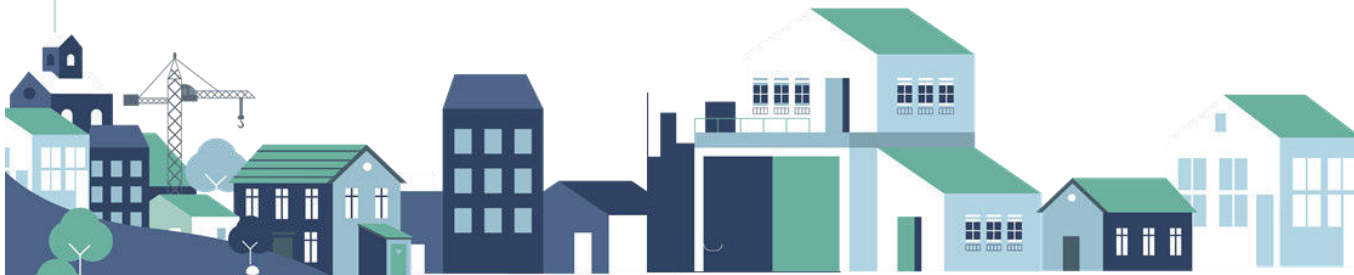


## Planning



## Outils :

- **Le propriétaire ne souhaite pas particulièrement vendre à la Commune d'où la saisine de l'EPFNA.**
- **L'acquisition à l'amiable est normalement prévue mais une DIA est envisageable dans les prochaines semaines sur ce bien à la vente**
- **2025 Acquisition du foncier au cours de l'année 2025, sauf si une DIA est déposé avant la fin de l'année 2024. Il y a un risque non négligeable. Réalisation d'une étude de faisabilité par l'EPFNA**
- **Portage pendant trois ans du bien avec une cession de l'usufruit envisageable au profit de la Commune pour qu'elle puisse débiter et phaser ses travaux.**
- **2028 : Cession à la Commune.**



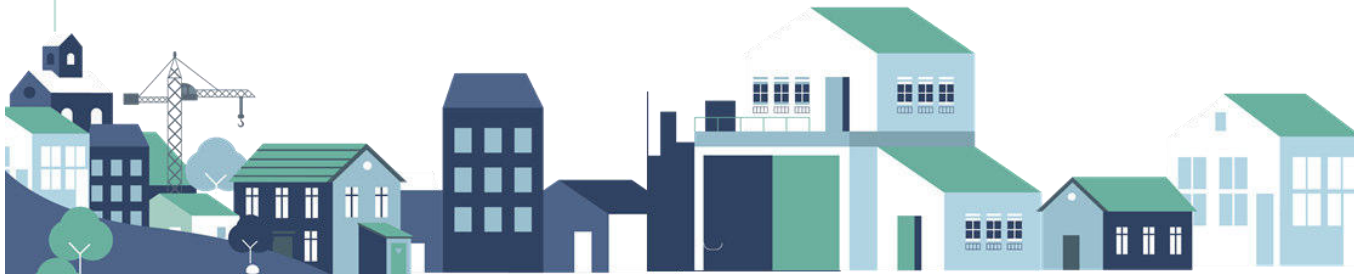
# Economie du projet

Bilan prévisionnel - Convention de réalisation avec la Commune de Juillac			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	50 000,00 €		
Frais de notaire	2 000,00 €		
Etudes de faisabilité (via accord cadre)	4 900,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	6 000,00 €	revente de bâtiment à réhabiliter à la collectivité au coût de revient	71 585,00 €
Taxe foncière	4 500,00 €		
Assurance 3 ans	4 185,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>71 585,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>71 585,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

# Conventionnement attendu



- Convention de réalisation
- Convention de réalisation n°19-24-124 entre la Commune de Juillac et l'EPFNA
- Objet : Portage pour une cession à la Commune pour la réalisation d'un projet d'équipement et de logements communaux
- Montant : 150 000 €
- Garantie financière : Commune
- Délai : échéance au 31/12/2027
- Missions attendues : Acquisition et portage du bien par l'EPFNA avant sa cession à la Commune pour sa reconversion. Une cession d'usufruit pourra avoir lieu au cours du portage



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### Convention de réalisation pour la revitalisation du centre-bourg n°19-24-124 Entre la Commune de Juillac et l'EPFNA

#### ENTRE

La **commune de Juillac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : place de la mairie 19350 – JUILLAC représentée par **Madame Josette FARGETAS** maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....

Ci-après dénommé « **la Commune** »

**d'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024- ..... du 10 octobre 2024.

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Juillac

La Commune de Juillac est un pôle relais du nord de l'agglomération de Brive, ancien chef-lieu de canton. Malgré une activité estivale plus importante et la présence d'un petit noyau de commerce, la population stagne plutôt à la baisse avec un certain vieillissement.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 117	107 281	239 190
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,1	0	-0,1 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	2		
Taux de vacance du parc de logements	3,9%	9,9 %	11,1 %
Nombre de personnes par ménages	2,04	1,94	2,03
Nombre d'emplois au lieu de travail	210	/	/
Nombre d'entreprises	68	/	/
Nombre de commerces, hébergements, restauration	19	/	/
Taux de chômage annuel moyen	6,2 %	10,5 %	10,1 %

Source Insee

### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	21/10/2016
<b>SCOT</b>	SCOT du Sud Corrèze – en cours d'élaboration

### L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA

- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

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

## 1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
AB 245	1017m2	Ancien hôtel-restaurant	6 Grande rue	Ua	RAS	Vacant

Le secteur d'intervention est identifié comme « ancien hôtel-restaurant » et défini par les éléments suivants :

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.

Le périmètre de réalisation comporte une unique parcelle de 1 000 m<sup>2</sup> au cœur du bourg de Juillac.

Il s'agit d'un ancien hôtel restaurant composé d'un bâtiment principal de trois étages hors d'eau mais à réhabiliter totalement, ainsi que d'une vaste dépendance également à réhabiliter. L'ensemble est entouré d'un jardin.

Les bâtiments sont en bon état malgré les gros travaux de réhabilitation à prévoir.



## 2.2. Définition du projet

La présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :

L'opération devrait permettre la création d'environ six logements communaux, d'une maison des associations et d'un petit parc public dans le jardin du site.

La Commune réaliserait elle-même les travaux sauf si un opérateur de type bailleur social se positionne sur les logements.

### **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, à la Commune.

### **2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet**

L'acquisition du foncier devrait pouvoir se faire au cours de l'année 2025, sauf si une DIA est déposé avant la fin de l'année 2024.

Pendant le portage du bien une cession de l'usufruit envisageable au profit de la Commune pour qu'elle puisse débiter et phaser ses travaux mais aussi assurer l'entretien

Cession prévue pour 2028 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.

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 complémentaires suivantes :

	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.

#### **Modalités de réalisation des études**

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

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

#### **3.2. 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 maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

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

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

## **4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

### **4.2. Gestion des biens durant le portage**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

### **4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

**Sans objet pour la présente**

## **5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études**

**Sans objet pour la présente**

### **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 150 000 € TTC.

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 majeure, 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 réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.
- **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. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2027.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

## **6. INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le maire 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. 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.

## **8. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents 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.

## **9. 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.

## **10. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **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 recommandée 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 ;
- 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

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

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

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

## **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 Juillac  
représentée par son maire,

**Josette FARGETAS**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024-191

---

### Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°19-22-053 pour la réalisation d'un tiers lieu culturel entre la Commune de Chamboulive 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,

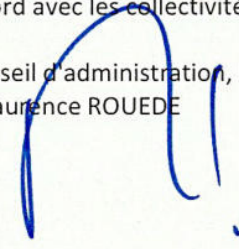
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°19-22-053 pour la réalisation d'un tiers lieu culturel entre la Commune de Chamboulive et l'EPFNA, annexé à la présente délibération;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, 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.

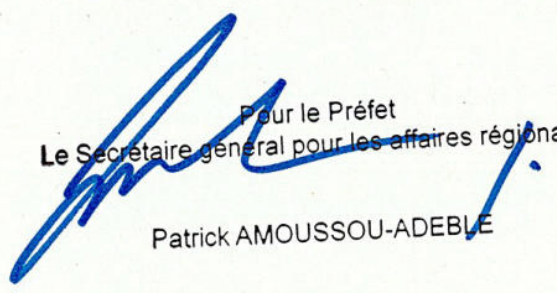
La présidente du conseil d'administration, le 09/10/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 11 OCT. 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

Mercredi 09 octobre 2024

### Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°19-22-053 pour la réalisation d'un tiers lieu culturel entre la Commune de Chamboulive et l'EPFNA

**Objet** : Création d'un tiers lieux culturel dans une ancienne ferme

**Contexte** : La commune de Chamboulive est localisée à une vingtaine de kilomètres au Nord de Tulle dont elle fait partie du bassin de vie. Son territoire rural est à l'interface entre le Pays de Tulle et le massif des Monédières. La population communale se stabilise depuis plusieurs années.

**Projet** : La collectivité souhaite permettre l'implantation d'un tiers lieu culturel porté par un collectif d'association sur son territoire. Le lien est déjà mise à la disposition du collectif qui a aménagé une grange en scène et organise des évènements l'été. La maison d'habitation doit à terme devenir un résidence d'artiste et des ateliers de création.

**Actions EPFNA à prévoir** : Aucun de ces items

**Durée** : 2 ans + 1 an

**Montant** : 150 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

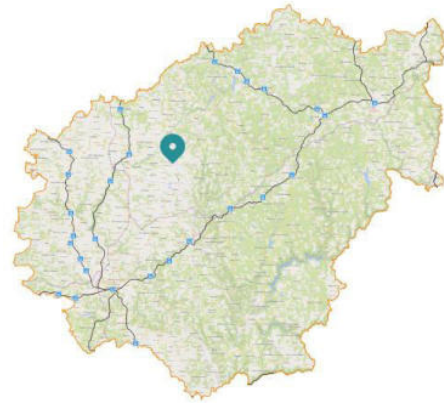
Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
253 770 € / 384 706 €	174 733 €	1 517 638 €

**Périmètre** : Le périmètre correspond à un corps de ferme au bord de la route départementale qui relie Tulle au bourg de Chamboulive. Il a été acquis en décembre 2022 par l'EPFNA.

Artificialisés (parcelle bâti)



## Situation:



- Commune du nord de l'agglomération de Tulle
- Territoire rural en interface entre le massif des Monédières et le Pays de Tulle
- Démographie stable depuis plusieurs années



## Localisation:



## Identification du bien :

- Le périmètre de réalisation correspond à une ancienne ferme au bord de la route reliant Tulle au bourg de Chamboulive.
- Foncier en cours de portage par l'EPFNA depuis son acquisition en décembre 2022.
- Le site occupé depuis l'acquisition par le groupement associatif la Baze, qui l'entretient et organise des événements culturels toute l'année



## Marché :

- Marché peu tendu avec un prix moyen de 1200 €/m<sup>2</sup>

Logements vacants	13,59 %
Résidences secondaires et occasionnelles	28,76 %





## • Enjeux et Programme

- Création d'un tiers lieu associatif permettant la création d'évènements culturels saisonniers, d'activités culturelles
- Logements pour intermittents du spectacle
- Restauration d'une ancienne ferme vacante en bord de départementale
- 



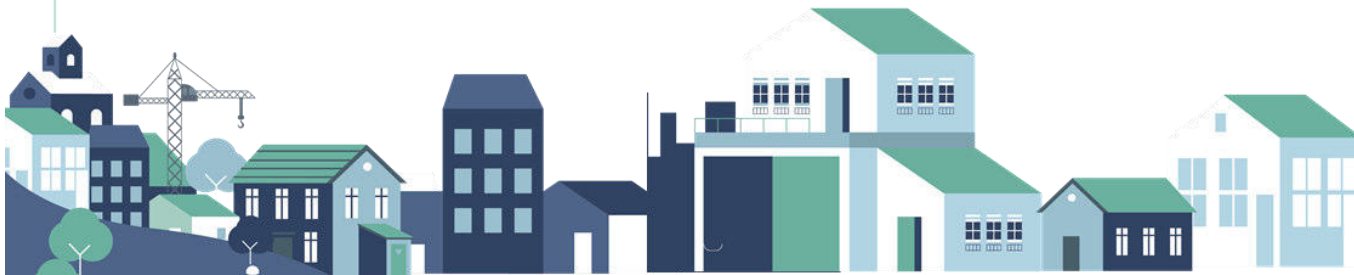
## Outils :

- Site sous maîtrise foncière communale et EPFNA depuis décembre 2022 mais occupé par le groupement
- Mise à disposition du site aux association pour l'entretien et l'occupation afin de commencer son activité



## Planning

- 12/ 2022 : Acquisition de l'ancienne ferme par l'EPFNA
- Juin 2023 : Réfection des entourages de cheminée pour assurer l'étanchéité du bâtiment
- Automne 2023 : cession du foncier au groupement associatif



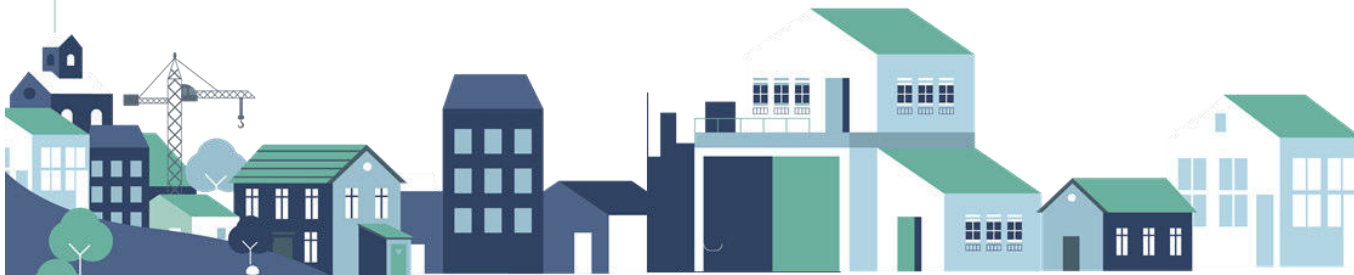
# Economie du projet

Bilan du portage foncier sur Chamboulive au 01/09/2024			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	100 000,00 €	<i>Cession au groupement associatif "La Baze"</i>	Prix de revient EPFNA
Frais de notaire	2 226,06 €		
Travaux toitures	2 667,40 €		
Taxe foncière	1 365,11 €		
Assurance	375,80 €		
Eau	83,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>106 717,37 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>106 717,37 €</b>

# Conventionnement attendu



- Avenant n°1 à la convention opérationnelle initiale
- Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°19-22- 053 d'action foncière pour la réalisation d'un tiers lieu culturel entre la Commune de Chamboulive et l'EPFNA
- Objet : Reconvertir ce site pour créer un nouveau quartier
- Montant : 150 000 € - Inchangé
- Garantie financière : Commune
- Délai : échéance initiale au 02/12/2024, prolongement d'un an jusqu'au 31/12/2025
- Missions attendues : Finalisation du montage juridique entre les associations, pour permettre un rachat du foncier à l'EPFNA à l'automne 2025.





**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°12-22-053**

**D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'UN TIERS-LIEU CULTUREL**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CHAMBOULIVE (19),**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**entre**

**La commune de Chamboulive**, dont le siège est situé 7 rue de la Mairie, 19450 CHAMBOULIVE, représentée par son maire, **Madame Betty DESSINE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en 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 9 octobre 2024, ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part.**

COMMUNE DE CHAMBOULIVE (19)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



□ Périmètre de réalisation (5726 m<sup>2</sup>)

## PRÉAMBULE

Le 22 janvier 2022, l'EPFNA et la Commune de Chamboulive ont signé une convention pour la réalisation d'un tiers-lieu culturel. L'intervention de l'EPFNA porte sur une ancienne ferme au bord de la route reliant Chamboulive à Tulle, acquise en décembre 2022.

Le site est occupé par le groupement d'associations « La Baze » depuis son acquisition par l'EPFNA, pour assurer son entretien et l'organisation d'évènements culturels.

Le groupement d'associations a encore besoin de quelques mois pour finaliser son montage juridique afin de pouvoir acquérir le foncier directement auprès de l'EPFNA comme cela a été convenu avec la Commune de Chamboulive.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### **ARTICLE 1 — Modification de la durée de la convention**

***Cet article vient modifier et remplacer l'article 4 de la convention initiale***

Cette convention sera échue au 31 décembre 2025.

La revente du foncier devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

Toutefois une promesse de vente devra être signée avec le groupement d'association avant le 30 avril 2025 pour sécuriser la cession et s'assurer de respecter l'échéance de la convention. Une comité technique mensuel sera organisée à partir de la signature de l'avenant pour s'assurer du respect des échéances.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

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

La Commune  
de Chamboulive  
représentée par son  
Maire  
**Betty DESSINE**

L'établissement public  
foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son  
directeur général  
**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n°



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024- 192

---

### Convention de réalisation n°19-24-125 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Cornil 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°19-24-125 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Cornil 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 09/10/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par le Préfet de région,  
Bordeaux, le 11 OCT 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](mailto: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

Mercredi 09 octobre 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°19-24-125 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Cornil et l'EPFNA

**Objet** : Sauvegarde d'une pharmacie dans le bourg et création de logements communaux

**Contexte** : La Commune de Cornil, bien que située dans l'agglomération de Tulle, se situe à mi-chemin de Brive et Tulle, au bord de la RD89 qui relie ces deux bassins de vie. Cette situation lui permet de bénéficier de l'attractivité des deux principaux bassins d'emploi du Département. Pour autant la nombre d'habitant baisse légèrement du fait de l'absence de nouveaux logements malgré la demande locale (EPHAD important sur la Commune).

**Projet** : La Commune de Cornil souhaite pouvoir acquérir ce bien actuellement en vente à 221 000 € pour pouvoir sanctuariser l'implantation de sa pharmacie dans le bourg. La partie habitation serait reconvertie en logements communaux. Le propriétaire n'a pas souhaité vendre le bien au pharmacien et il n'y a aucune garantie de poursuite de cette activité avec un nouveau propriétaire. En achetant elle même le local la Commune veut pérenniser cette activité dans le bourg même en cas de changement de pharmacien. Pour le volet habitation, trois logements communaux sera créée. L'espace arborée du jardin pourrait être fusionné avec l'aire paysagère communale mitoyenne.

**Actions EPFNA à prévoir** : non concerné

**Durée** : 31/12/2028

**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
186 778 € / 422 050 €	55 809 €	645 890 €

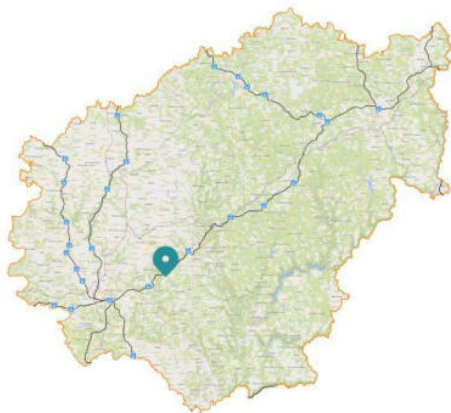
**Périmètre** : Le périmètre est composé d'une unique parcelle occupée par un pharmacie en activité et une maison d'habitation mitoyenne de 146 m2 avec un jardin privatif arboré. Un studio à rénover de 15m2 fait également partie de l'ensemble. Le terrain fait quant à lui plus de 1100m2.

L'ensemble est en bon état, mais des travaux de rafraichissement sont à prévoir pour l'habitation.

Artificialisés (parcelle bâti)



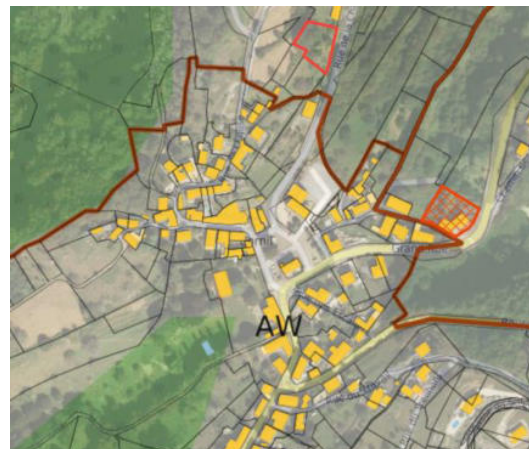
## Situation:



- Commune à mi-chemin entre les bassins de vie et d'emploi de Tulle et de Brive
- Commune de 1 311 habitants qui a maintenu un petit tissu commercial
- Présence d'équipements structurants avec un EPAHD de taille importante et une gare TER



## Localisation:



## Marché :

- Marché peu tendu avec un prix moyen de 832€/m2

Logements vacants	14,42 %
Résidences secondaires et occasionnelles	13,2 %



## Identification du bien :



- Foncier occupée par un pharmacie en activité et une maison d'habitation mitoyenne vacante de 146 m2, d'un studio avec un jardin privatif arboré
- L'ensemble est en bon état, mais des travaux de rafraîchissement sont à prévoir pour l'habitation.
- Bénéfice de recette locatives avec la pharmacie.



## • Enjeux et Programme

- **Création de trois logements communaux (deux dans la maison et un dans le studio existant)**
- **Maintien de la pharmacie en centre-bourg**
- **Possibilité d'ouvrir le jardin avec les espaces publics communaux paysagers mitoyens**



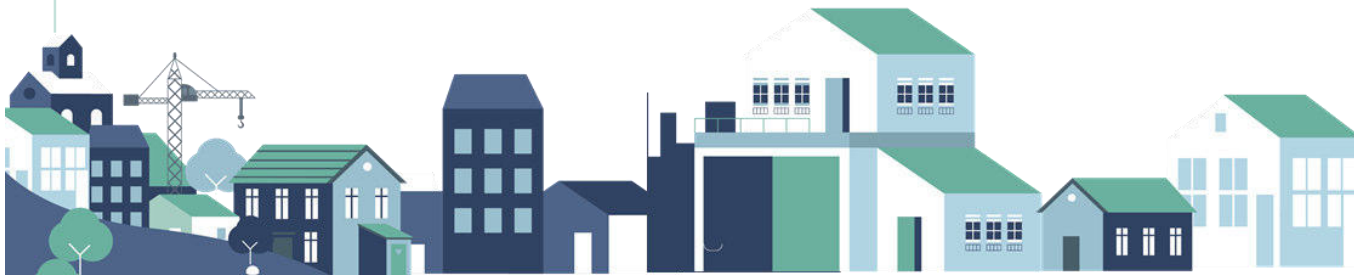
## Outils :

- **Le propriétaire n'a pas souhaité vendre au pharmacien d'où la remise en question de l'activité à cet endroit**
- **L'acquisition à l'amiable est normalement prévue mais une DIA est envisageable dans les prochaines semaines sur ce bien à la vente. Un compromis de vente avait déjà été signé au printemps mais l'acquéreur n'a pas eu son financement**



## Planning

- **Acquisition du bien au premier semestre 2025 (fort risque de préemption fin 2024 du fait de la mise en vente du bien et de son attractivité)**
- **Cession de l'usufruit au profit de la Commune soit dès l'acquisition en cas de vente amiable, soit juste après en cas de préemption.**
- **Cession de la nue-propiété du bien à la Commune après un portage de trois ans prévus pour fin 2028**



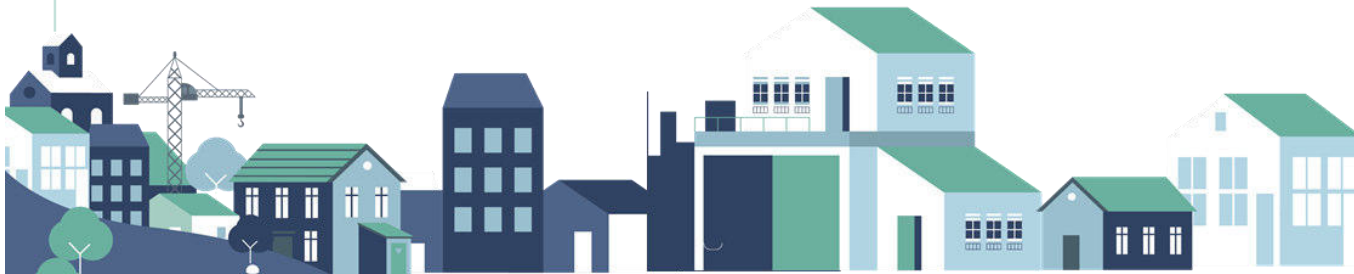
# Economie du projet

Bilan prévisionnel - Convention de réalisation avec la Commune de Cornil			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	220 000,00 €	loyers pharmacie sur 3 ans (600 €)	21 600,00 €
Frais de notaire	4 500,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	1 000,00 €	Cession de l'usufruit à la Commune	21 000,00 €
Taxe foncière	2 100,00 €		
Assurance 3 ans	1 160,46 €	Cession de la nue-propriété à la Commune	Coût de revient EPFNA
<b>Total des dépenses</b>	<b>228 760,46 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>228 760,46 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

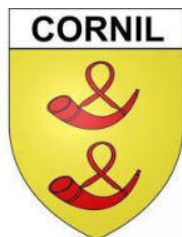
# Conventionnement attendu



- Convention de réalisation
- Convention de réalisation n°19-24-125 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Cornil et l'EPFNA
- Objet : Portage pour une cession à la Commune pour le maintien de la pharmacie et la création de trois logements communaux
- Montant : 250 000 €
- Garantie financière : Commune
- Délai : échéance au 31/12/2028
- Missions attendues : Acquisition et portage du bien par l'EPFNA avant sa cession à la Commune pour sa reconversion. Une cession d'usufruit est prévue.



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### Convention de réalisation pour la revitalisation du centre-bourg n°19-24-125 Entre la Commune de Cornil et l'EPFNA

#### **ENTRE**

La **commune de Cornil**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2 place Jean-Marie Dauzier 19150 – CORNIL représentée par **Monsieur Pascal FOUCHE** maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....

Ci-après dénommé « **la Commune** »

**d'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024- ..... du 10 octobre 2024.

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Cornil

La Commune de Cornil, bien que située dans l'agglomération de Tulle, se situe à mi-chemin de Brive et Tulle, au bord de la RD89 qui relie ces deux bassins de vie. Cette situation lui permet de bénéficier de l'attractivité des deux principaux bassins d'emploi du Département. Pour autant la nombre d'habitant baisse légèrement du fait de l'absence de nouveaux logements malgré la demande locale (EPHAD important sur la Commune).

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 311	44 648	239 190
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,2	0	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements	5,3%	9,4 %	11,1 %
Nombre de personnes par ménages	2,15	2	2,03
Nombre d'emplois au lieu de travail	588	/	/
Nombre d'entreprises	51	/	/
Nombre de commerces, hébergements, restauration	10	/	/
Taux de chômage annuel moyen	10,5 %	8,1 %	10,1 %

Source Insee

### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLUi</b>	Dernière modification - 26/04/2012
<b>SCOT</b>	SCOT Pays de Tulle – 09/04/2009

### L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

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

## 1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
AB 190	1 190m <sup>2</sup>	Pharmacie - logement	6 Grande rue	Ua	Périmètre MH et église châteaux	Local commercial occupée (pharmacie) Logements vacants

Le secteur d'intervention est identifié comme « pharmacie-logement » et défini par les éléments suivants :

Le périmètre est composé d'une unique parcelle occupée par un pharmacie en activité et une maison d'habitation mitoyenne de 146 m<sup>2</sup> avec un jardin privatif arboré. Un studio à rénover de 15m<sup>2</sup> fait également partie de l'ensemble. Le terrain fait quant à lui plus de 1100m<sup>2</sup>.  
L'ensemble est en bon état, mais des travaux de rafraîchissement sont à prévoir pour l'habitation.



## 2.2. Définition du projet

La présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :

La Commune de Cornil souhaite pouvoir acquérir ce bien actuellement en vente à 221 000 € pour pouvoir sanctuariser l'implantation de sa pharmacie dans le bourg. La partie habitation serait reconvertie en logements communaux.

En achetant elle-même le local la Commune veut pérenniser cette activité dans le bourg même en cas de changement de pharmacien. Pour le volet habitation, deux à trois pourraient logements communaux sera créés. L'espace arborée du jardin pourrait être fusionné avec l'aire paysagère communale mitoyenne.

La Commune réaliserait elle-même les travaux sur les logements.

### 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, à la Commune.

### **2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet**

- Acquisition du bien au premier semestre 2025 (fort risque de préemption fin 2024 du fait de la mise en vente du bien et de son attractivité)
- Cession de l'usufruit au profit de la Commune soit dès l'acquisition en cas de vente amiable, soit juste après en cas de préemption.
- Cession du bien à la Commune après un portage de trois ans prévus pour fin 2028.

### **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.

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 complémentaires suivantes :

	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.

#### **Modalités de réalisation des études**

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

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

#### **3.2. 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 maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

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

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

## **4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

### **4.2. Gestion des biens durant le portage**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

### **4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

**Sans objet pour la présente**

## **5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études**

**Sans objet pour la présente**

### **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 250 000 € TTC.

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 majeure, 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 réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.  
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 31/12/2028.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses 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 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 réglementation en vigueur.

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

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

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

## **10. COMMUNICATION**

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

## **11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

L'EPFNA informe la Commune 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 procédera 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 de Cornil  
représentée par son maire,

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

**Pascal FOUCHE**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024-193

### Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°19-19-074 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne 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°19-19-074 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne 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 09/10/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 11 OCT. 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

Mercredi 09 octobre 2024

### Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°19-19-074 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne et l'EPFNA

**Objet** : Reconversion d'un ensemble de friches pour la création d'un nouveau quartier

**Contexte** : Commune soutenue par le programme PVD, qui bénéficie d'un dynamisme touristique important l'été avec sa situation en bord de Dordogne. Le centre médiéval fait également parti du label "Plus Beaux Villages de France". La population diminue en raison du manque de logements neufs ou réhabilités malgré la forte demande locale.

**Projet** : Une étude est en cours de réalisation par SEGAT pour aider la Collectivité à établir un programme mixte entre logements, services, équipements et espaces publics qualitatifs à réaliser sur le site

**Actions EPFNA à prévoir** : A définir en fonction des résultats de l'étude

**Durée** : 5 ans + 2 ans

**Montant** : 500 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

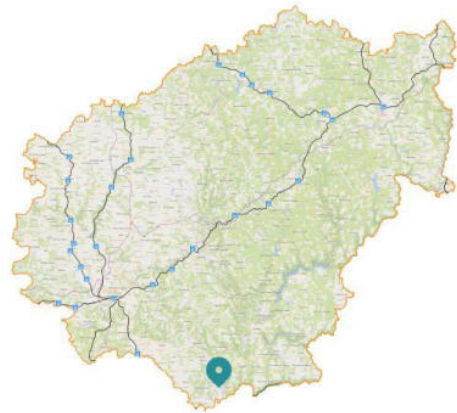
Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
625 482 € / 415 290 €	325 841 €	1 597 239 €

**Périmètre** : Le périmètre de réalisation représente une superficie urbanisable de 1,5 hectare au coeur du centre-ville de Beaulieu, sur un site qui domine la Dordogne. Il s'agit d'une des dernières réserves foncières de la Commune. Le site est composé d'une ancienne cimenterie qui appartient à la Commune depuis deux ans et une ancienne ferme acquise par l'EPFNA décembre 2019.

Artificialisés (parcelle bâti)



## Situation:



- Pôle relai important du Sud de la Corrèze, labellisé PVD
- Cité médiévale avec un tourisme saisonnier important
- Bassin d'emploi de Biars-sur-Céré (46) très proche avec notamment les usines Andros



## Localisation:



## Marché :

- Marché peu tendu avec un prix moyen de 1200 €/m<sup>2</sup>

Logements vacants	15 %
Résidences secondaires et occasionnelles	25,2 %



## Identification du bien :



- Le périmètre de réalisation représente une superficie urbanisable de 1,5 hectare au coeur du centre-ville de Beaulieu, sur un site qui domine la Dordogne.
- Il s'agit d'une des dernières réserves foncières de la Commune.
- Le site est composé d'une ancienne cimenterie qui appartient à la Commune depuis deux ans et une ancienne ferme acquise par l'EPFNA décembre 2019.



## • Enjeux et Programme

- **Création d'un nouveau quartier sur les derniers terrains urbanisables de Beaulieu, sur une friche**
- **Assurer un volet habitat, mais aussi le maintien d'une des halles en équipements, l'implantation de logements saisonniers**
- **Bien réfléchir aux synergies avec le cœur de ville juste à côté du site pour en faire un prolongement logique**



## Outils :

- **Site sous maîtrise foncière communale et EPFNA depuis 2021**
- **Une étude de programmation du site doit être effectuée d'ici la fin de l'année pour proposer à la Commune plusieurs scénarios d'aménagement du site, à la fois phaser et chiffrée.**
- **L'enjeu est notamment de définir le type d'activité à implanter et leur positionnement sur le site**

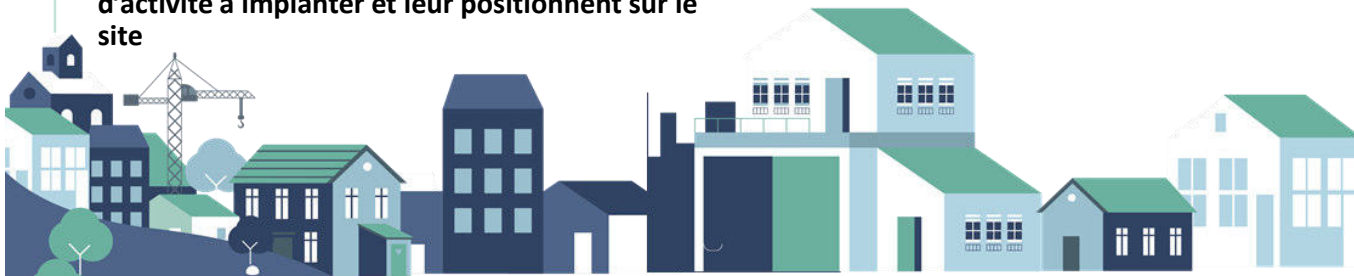
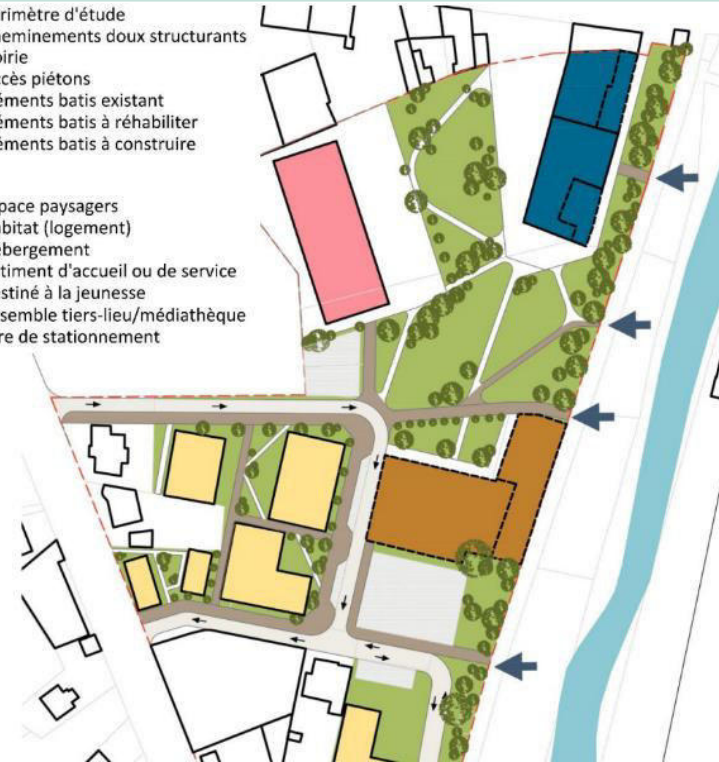


## Planning

- **2020 : Acquisition de l'ancienne ferme par l'EPFNA**
- **2021 : Acquisition de l'ancien Point P par la Commune**
- **2023 : Rendu d'une première étude financée dans le cadre de l'ANCT peu satisfaisante et non réaliste**
- **2024 : Réalisation et rendu d'une nouvelle étude par l'EPFA**
- **2026 : Cession de la partie EPFNA du site à l'opérateur retenue pour ce volet**

- Périmètre d'étude
- Cheminements doux structurants
- Voirie
- ← Accès piétons
- ▭ Eléments bâtis existant
- - - Eléments bâtis à réhabiliter
- Eléments bâtis à construire

- Espace paysagers
- Habitat (logement)
- Hébergement
- Bâtiment d'accueil ou de service destiné à la jeunesse
- Ensemble tiers-lieu/médiathèque
- Aire de stationnement

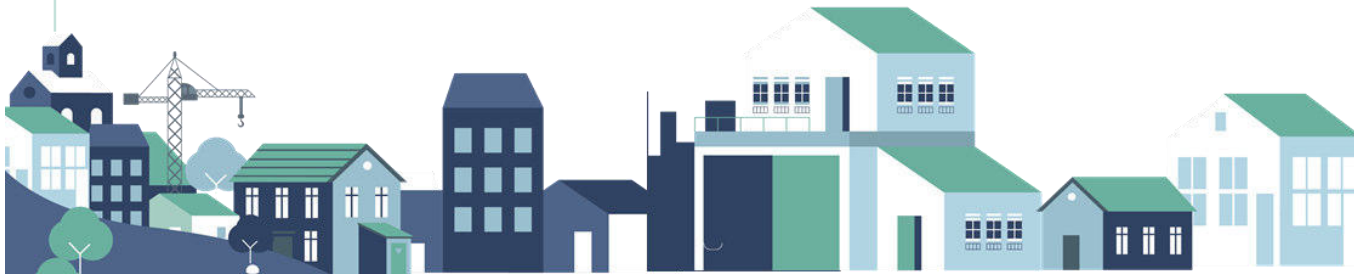


## Bilan du portage foncier sur Beaulieu sur Dordogne au 01/09/2024

Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	42 140,00 €	<i>Fond verts ingénierie avec prise en charge à 80% de l'étude de programmation (recette à venir)</i>	44 000,00 €
Frais de notaire	1 385,97 €		
Travaux de sécurisation des bâtiments	4 243,25 €		
Taxe foncière	1 578,00 €		
Assurance 3 ans	205,30 €		
<i>Etude de programmation par SEGAT (dépenses à venir fin 2024)</i>	55 000,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>104 552,52 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>44 000,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>60 552,52 €</b>



- Avenant n°1 à la convention opérationnelle initiale
- Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°19-19-074 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne et l'EPFNA\*
- Objet : Reconvertir ce site pour créer un nouveau quartier
- Montant : 500 000 € - Inchangé
- Garantie financière : Commune
- Délai : échéance initiale au 31/12/2024 , prolongement de deux ans jusqu'au 31/12/2027
- Missions attendues : Finalisation de la programmation au premier semestre 2025, pour permettre une consultation d'opérateurs et une cession des fonciers communaux et EPFNA courant 2026-2027





**AVENANT N°1 LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°19-19-074**

**D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-DORDOGNE (19)**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**entre**

**La Commune de Beaulieu-sur-Dordogne**, dont le siège est situé Place Albert, 19120 Beaulieu-sur-Dordogne, représentée par son maire, **Monsieur Dominique CAYRE**, 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 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 9 octobre 2024,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

Le 19 juin 2019, l'EPFNA et la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne ont signé une convention pour la revitalisation d'un îlot important au sud du centre-historique. Dans ce cadre l'EPFNA est propriétaire d'une bâtisse ancienne en bord de Dordogne très dégradée depuis le 23 décembre 2019. La Commune est de son côté propriétaire d'un ancien magasin « Point P » qui occupe la majeure partie du site.

Une étude de programmation du site doit être effectuée d'ici la fin de l'année pour proposer à la Commune plusieurs scénarios d'aménagement du site, à la fois phaser et chiffrée. L'enjeu est notamment de définir le type d'activité à implanter et leur positionnement sur le site

Dans l'attente de cette programmation la cession du site à un opérateur privé n'est pas encore envisageable. Il est donc important de prolonger la durée de portage de deux ans pour assurer la sortie d'un projet qualitatif, répondants aux attentes de la collectivité.

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 31 décembre 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 :***

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. »

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 de la durée de la convention**

***Cet article vient modifier et remplacer l'article 4 de la convention initiale***

Cette convention sera échue au 31 décembre 2026.

La revente du foncier devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

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

La Commune  
De Beaulieu-sur-  
Dordogne  
représentée par son  
Maire  
**Dominique CAYRE**

L'établissement public  
foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son  
directeur général  
**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n°

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024-194

---

### Convention de réalisation n°19-24-127 entre pour la reconversion d'une friche industrielle entre la Commune de Bugeat 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,

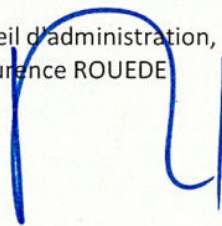
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°19-24-127 entre pour la reconversion d'une friche industrielle entre la Commune de Bugeat 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.

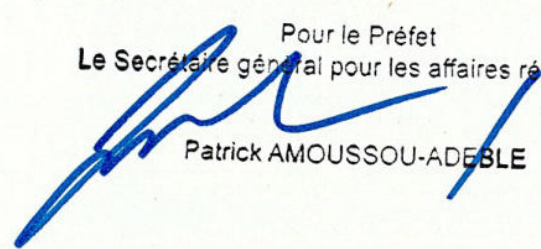
La présidente du conseil d'administration, le 09/10/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 11 OCT. 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](mailto: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

Mercredi 09 octobre 2024

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°19-24-127 entre pour la reconversion d'une friche industrielle entre la Commune de Bugeat et l'EPFNA

**Objet** : Reconversion d'une friche industrielle pour l'implantation de nouvelles activités économiques

**Contexte** : La Commune de Bugeat est un pôle relais important de la Haute-Corrèze entre le massif des Monédières et le plateau de Millevaches. La Commune dispose d'un tissu commercial de proximité complet, mais aussi d'équipements structurants générateurs d'emplois avec le centre départemental sportif des Mille Sources et un EPAHD

**Projet** : La reconversion de la friche "Limousin environnement" doit permettre de remettre sur le marché 5 lots de fonciers économique pour l'implantation d'entreprises artisanales. Ces fonciers au coeur de la petite ZA de la commune vont permettre de la dynamiser la zone et éviter son extension ou la création d'une nouvelle ZA à un endroit du territoire. Les bâtiments existants seront dans la mesure du possible réutilisés par les acquéreur. Aussi presque la moitié du site, en retrait des voiries et sur laquelle la nature a regagnée du terrain serait sanctuarisée en zone naturelle non constructible.

**Actions EPFNA à prévoir** : Géomètre (bornage, servitudes, divisions...)

**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
232 436 € / 255 290 €	99 640 €	69 649 €

**Périmètre** : Le foncier correspond à l'emprise de l'ancienne usine "Limousin environnement" qui était spécialisé dans le recyclage des déchets issus de l'industrie pneumatique. Après une faillite il y a une dizaine d'année le site a été laissé en état avec les déchets industriels et une nature qui a regagnée l'espace.

Suite à l'implication du Préfet, le justice à obliger les anciens clients de l'usine à faire évacuer les déchets et dépolluer le site (travaux au premier semestre 2024). La friche est donc actuellement dépolluer et abrite toujours trois hangars dans des états moyens mais pouvant être réutilisés. Le site est au nord de la Commune, au coeur de sa zone artisanale en activité. Sur une emprise de 2,5 hectares, environ 1 hectare n'est plus urbanisable du fait de sa nouvelle végétalisation.

Artificialisés (parcelle bâti)



## Situation:



- Commune située entre le Massif des Monédières et le plateau de Millevaches
- Pôle relai du nord de la Corrèze de près de 800 habitants
- Tissu commercial de proximité complet et présence de services et d'activités génératrices d'emplois (Centre 1000 sources, EPAHD, filière bois)



## Localisation:



## Marché :

- Marché peu tendu avec un prix moyen de 1403 €/m<sup>2</sup>

Logements vacants	4,6 %
Résidences secondaires et occasionnelles	44,6 %



## Identification du bien :



- Le foncier correspond à l'emprise de l'ancienne usine "Limousin environnement" qui était spécialisé dans le recyclage des déchets issus de l'industrie pneumatique. Suite à l'implication du Préfet, le justice à obliger les anciens clients de l'usine à faire évacuer les déchets et dépolluer le site (travaux au premier semestre 2024).
- La friche abrite toujours trois hangars dans des états moyens mais pouvant être réutilisés.
- Sur une emprise de 2,5 hectares, environ 1 hectare n'est plus urbanisable du fait de sa nouvelle végétalisation



## • Enjeux et Programme




- Création de plusieurs lots (jusqu'à 5 possible) soit à bâtir, soit en réutilisant le bâti existant pour accueillir des activités économiques
- Sanctuarisation de la partie nord du site en zone naturelle
- Permet de recréer de foncier économique sur une zone artisanale pour éviter son extension ou son déplacement



## Outils :

- Négociation du site avec le mandataire judiciaire en charge de sa gestion
- Entretenir et sécuriser la partie à céder pour éviter que la végétation n'y repousse.

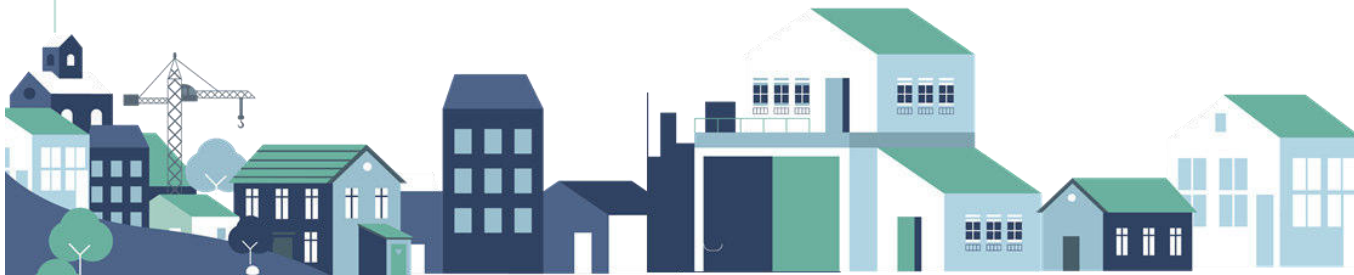


-  Emprise foncière de la friche industrielle
-  Zone naturelle à sanctuariser
-  Bâtiments existants réutilisés
-  Création de 5 lots pour accueillir des activités économiques



## Planning

- 2025 : Acquisition de la friche auprès du mandataire. Sécurisation et défrichage dès l'acquisition
- 2026 : Division du site en différent lots par un géomètre (à voir si cela sera effectuée par la Commune)
- 2027-2028 : Revente à la Commune de l'emprise pour qu'elle commercialise les différents lots



# Economie du projet

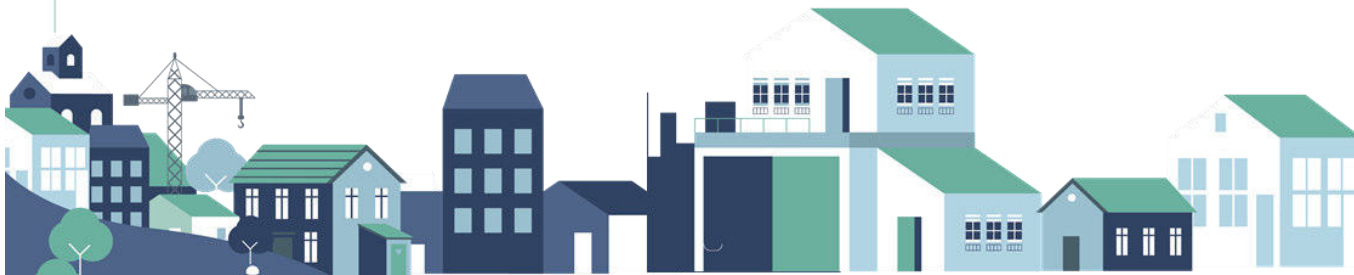
## Bilan prévisionnel - Convention de réalisation avec la Commune de Bugeat pour la reconversion d'une friche industrielle

Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière (estimation)	70 000,00 €		
Frais de notaire	2 000,00 €		
Travaux de sécurisation des bâtiments et débrouissage des zones à lotir	20 000,00 €	Cession de la zone naturelle à la Commune	1 000,00 €
Taxe foncière	3 500,00 €		
Assurance 3 ans	4 564,00 €	Revente des lots par la Commune	80 000,00 €
		Reste à charge potentiel pour la Commune	19 064,00 €
<b>Total des dépenses</b>	<b>100 064,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>100 064,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

# Conventionnement attendu



- Convention de réalisation
- Convention de réalisation n°24-19-127 entre pour la reconversion d'une friche industrielle entre la Commune de Bugeat et l'EPFNA
- Objet : Portage pour une cession à la Commune qui vendra directement les différents lots à des entreprises
- Montant : 200 000 €
- Garantie financière : Commune
- Délai : échéance au 31/12/2028
- Missions attendues : Acquisition et portage du bien par l'EPFNA, sécurisation des bâtiments et entretien des espaces à céder, cession à la Commune



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### Convention de réalisation pour la reconversion d'une friche industrielle n°19-24-125 Entre la Commune de Bugeat et l'EPFNA

#### ENTRE

La **commune de Bugeat**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Rue de la Mairie, 19170 Bugeat représentée par **Monsieur Jean-Yves URBAIN** maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....

Ci-après dénommé « **la Commune** »

**d'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024- ..... du 10 octobre 2024.

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Bugeat

La Commune de Bugeat est un pôle relais important de la Haute-Corrèze entre le massif des Monédières et le plateau de Millevaches. La Commune dispose d'un tissu commercial de proximité complet, mais aussi d'équipements structurants générateurs d'emplois avec le centre départemental sportif des Mille Sources et un EPAHD.

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

INDICATEURS	COMMUNE Bugeat	EPCI CC Vézère-Monédières- Millesources	DÉPARTEMENT Corrèze	SOURCE
Population (habitants)	793	33 102	240 073	INSEE
Variation annuelle de la population	-1,17 %	-0,39 %	-0,05 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	6,89 %	7,61 %	7,15 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	-	-	-	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m <sup>2</sup>	6 277 m <sup>2</sup>	27 288 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	16,83 %	16,69 %	13,35 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	280	13 666	95 193	INSEE
Nombre d'entreprises	11	245	1 920	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	8,03 %	9,94 %	10,71 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,08	2,10	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	22	650	4 824	INSEE

### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Dernière modification – 08/12/2022
<b>SCOT</b>	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 habilitée à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune 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

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
OA 1119 OA 1120	2,5 hectares	Friche industrielle	Lieudit « Le Vert »	AUph (à urbaniser		Vacant

OA 1279				pour l'installation d'activités économique)		
---------	--	--	--	---	--	--

Le secteur d'intervention est identifié comme « pharmacie-logement » et défini par les éléments suivants :

Le foncier correspond à l'emprise de l'ancienne usine "Limousin environnement" qui était spécialisé dans le recyclage des déchets issus de l'industrie pneumatique. Après une faillite il y a une dizaine d'année le site a été laissé en état avec les déchets industriels et une nature qui a regagnée l'espace.

Suite à l'implication du Préfet, la justice a obligé les anciens clients de l'usine à faire évacuer les déchets et dépolluer le site (travaux au premier semestre 2024). La friche est donc actuellement dépolluée et abrite toujours trois hangars dans des états moyens mais pouvant être réutilisés.

Le site est au nord de la Commune, au coeur de sa zone artisanale en activité. Sur une emprise de 2,5 hectares, environ 1 hectare n'est plus urbanisable du fait de sa nouvelle végétalisation.



## 2.2. Définition du projet

La présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :

La reconversion de la friche "Limousin environnement" doit permettre de remettre sur le marché plusieurs lots de fonciers économiques pour l'implantation d'entreprises artisanales.

Ces fonciers au coeur de la petite ZA de la commune vont permettre de la dynamiser la zone et éviter son extension ou la création d'une nouvelle ZA à un autre endroit du territoire.

Les bâtiments existants seront dans la mesure du possible réutilisés par les acquéreurs. Aussi presque la moitié du site, en retrait des voiries et sur laquelle la nature a regagné du terrain serait sanctuarisée en zone naturelle non constructible.

### **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, à la Commune.

### **2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet**

- Acquisition de la friche auprès du mandataire en 2025, Sécurisation et défrichage dès l'acquisition
- Division du site en différent lots par un géomètre (à voir si cela sera par la Commune) en 2026
- Revente à la Commune de l'emprise en 2027 pour qu'elle commercialise les différents lots.

## **2.3. Démarches d'acquisition**

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

### **2.3.1. L'acquisition amiable**

L'EPFNA pourra 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.

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 complémentaires suivantes :

	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.

#### **Modalités de réalisation des études**

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

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

#### **3.2. 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 maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

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

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

## **4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

### **4.2. Gestion des biens durant le portage**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

### **4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

Sans objet pour la présente

## **5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études**

Sans objet pour la présente

## **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 200 000 € TTC.

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 majeure, 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 réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.  
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 31/12/2028.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses 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 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 réglementation en vigueur.

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

## **11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

L'EPFNA informe la Commune 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 ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La commune de Bugeat  
représentée par son maire,

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

**Jean-Yves URBAIN**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024-195

### Convention de réalisation n°23-24-120 pour le déplacement de la mairie et de la bibliothèque dans une bâtisse vacante de centre-bourg entre la commune de Chénérailles 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°23-24-120 pour le déplacement de la mairie et de la bibliothèque dans une bâtisse vacante de centre-bourg entre la commune de Chénérailles 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 09/10/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

11 OCT. 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

Mercredi 09 octobre 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°23-24-120 pour le déplacement de la mairie et de la bibliothèque dans une bâtisse vacante de centre-bourg entre la commune de Chénérailles et l'EPFNA

**Objet** : Déplacement de la mairie et de la bibliothèque dans une bâtisse vacante de centre-bourg

**Contexte** : La commune de Chénérailles est localisée au centre du département de la Creuse. Chénérailles est située à 18 km au nord d'Aubusson et 24 km à l'Est de Guéret. C'est une ancienne cité médiévale de 744 habitants avec un fort taux de vacance dans la partie la plus ancienne du bourg. Commune rurale, elle est traversée par la départementale 997 qui relie Gouzon à Aubusson. Elle fait partie des lauréats dans le cadre du dispositif d'Etat « Petites Villes de Demain ». Elle a connu une augmentation de sa population entre 2010 et 2015 (+ 15 habitants) mais la tendance s'est inversée entre 2015 et 2021 (- 21 habitants).

**Projet** : Déplacement de la mairie et de la bibliothèque dans une bâtisse vacante de centre-bourg. Le jardin deviendra un espace public à disposition de la population. Une charmante dépendance permettra la création d'un nouvel espace à moyen terme. L'actuelle mairie deviendra un lieu hybride (tiers-lieu) après d'importants travaux à réaliser.

**Actions EPFNA à prévoir** : Pas de besoin

**Durée** : jusqu'au 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
255 344 € / 243 701 €	148 682 €	300 976 €

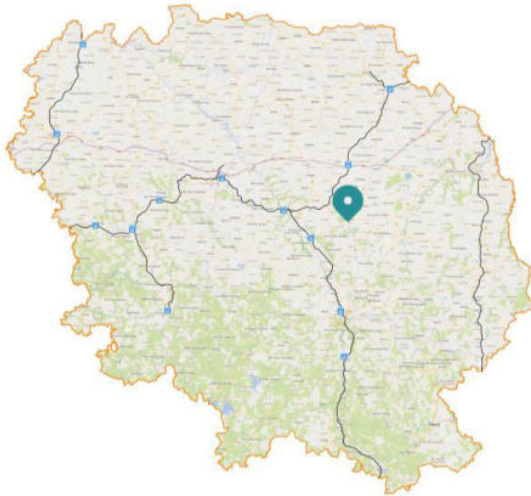
**Périmètre** : Périmètre de réalisation comprenant une grande bâtisse cadastrée AB n°312 et située au 2 place de la Liberté, d'une surface cadastrale de 980 m<sup>2</sup> et d'une surface habitable d'environ 300 m<sup>2</sup> avec un étage (185 m<sup>2</sup> déclarés aux impôts).

Le périmètre comprend également la parcelle AB n°311 d'une superficie cadastrale de 72 m<sup>2</sup> qui correspond à une bâtisse vacante en mauvais état de 96 m<sup>2</sup>, enclavée dans la parcelle AB n°312 et sans extérieur.

Artificialisés (parcelle bâti)



## Situation:



Chénérailles est située à 18 km au nord d'Aubusson et 24 km à l'Est de Guéret. Ancienne cité médiévale de 744 habitants avec un fort taux de vacance dans la partie la plus ancienne du bourg. A intégré le dispositif PVD.



**Marché:** secteur détendu. Essentiellement vente de maisons et dépendances, 24 ventes réalisées en 2024 dans le centre bourg.

Prix net vendeur

188 500 €

soit 628 €/m<sup>2</sup>

Fourchette basse  
160 246 €

Fourchette haute  
216 804 €

La fiabilité de l'estimation est très limitée. (1/5)  
[Voir moins](#) ^

La fiabilité de l'estimation reflète le niveau d'information dont Meilleurs Agents dispose pour réaliser son estimation, en particulier le nombre de transactions historiques ayant eu lieu à cette adresse.

**Estimation moyenne sur des biens en bon état entre 150 et 330 m<sup>2</sup> : 636 €/m<sup>2</sup> soit 190 800 € pour une superficie de 300 m<sup>2</sup>**  
**Le bien objet de la convention possède en plus du cachet, pierres typiques du département.**

**Avis des domaines = 254 000 € avec marge de 10%**



## Localisation:



**Identification du bien:** Maison avec jardin située au 2 place de la Liberté



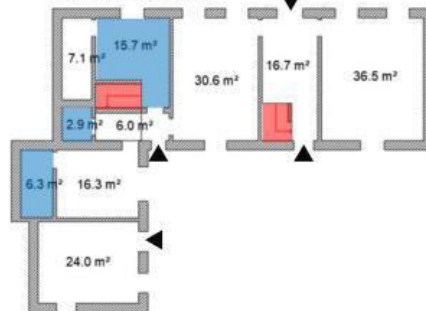


## Identification du bien:

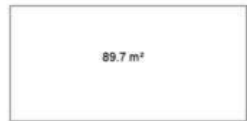
Sous-sol



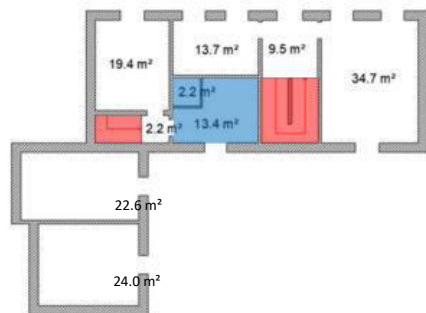
Rez-de-chaussée



Combles



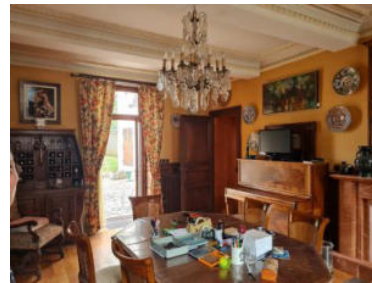
R+1



- ▲ Accès principal
- Circulation verticale
- Pièces humides

Plans réalisés par EGIS dans le cadre de leur étude de programmation

Bâti d'environ 300 m<sup>2</sup>



Belle dépendance dans la cour => possibilité de création d'un nouvel espace à moyen terme



Bâti en bon état mais aucune isolation.

Intérêt de réutiliser les espaces. Travaux à prévoir pour la création d'une salle des mariages.

Maison enclavée cadastrée AB n°311.

Au vu de la localisation et de la vétusté de la maison, il semble primordial de l'intégrer au projet. Néanmoins, ce bâtiment n'a pas fait l'objet d'études et le propriétaire n'est aujourd'hui pas vendeur.

**Bâti de 96 m<sup>2</sup> habitable => évaluation à hauteur de 350 €/m<sup>2</sup> maximum soit 33 600 €.**



- Enjeux et Programme
- Adéquation aux attendus epf
- Orientations/prescription attendues

- La commune de Chénérailles envisage de déplacer sa mairie depuis de nombreuses années. Le bâtiment actuel présente des problèmes structurels au niveau des planchers (le bureau du maire est condamné => affaissement du plancher dans la cave)
- Bâtisse identifiée en bon état avec un emplacement idéal et un jardin. Des travaux seront réalisés par la collectivité afin d'accueillir un accueil, des bureaux, la salle des mariages et la médiathèque.
- Bilan à optimiser car la commune doit également chiffrer les travaux pour la création d'un lieu hybride dans l'ancienne mairie.

**Scénario 4**  
Démolir bibliothèque et rénover la Mairie pour y accueillir le lieu hybride et son espace extérieur.  
La Mairie et la bibliothèque vont dans le centre-bourg.



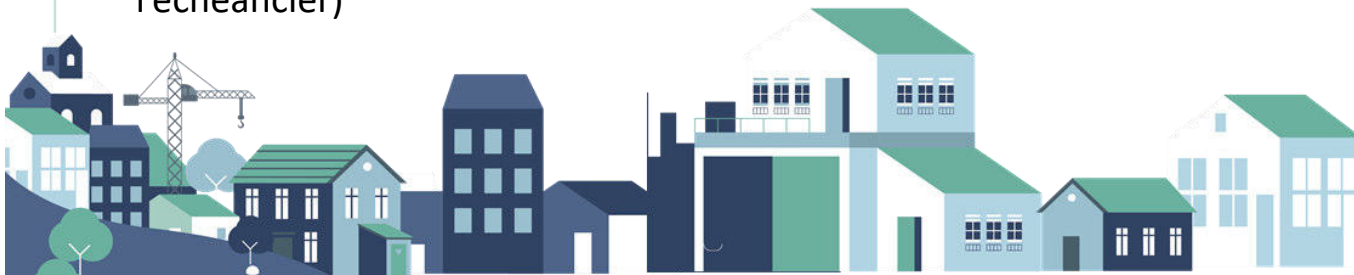
## Outils:

- Sollicitation des domaines car foncier évalué entre 200 000 € et 250 000 €.
- Vendeurs semblent pressés de vendre (ne souhaite pas entretenir cette bâtisse).
- Pas de PLU



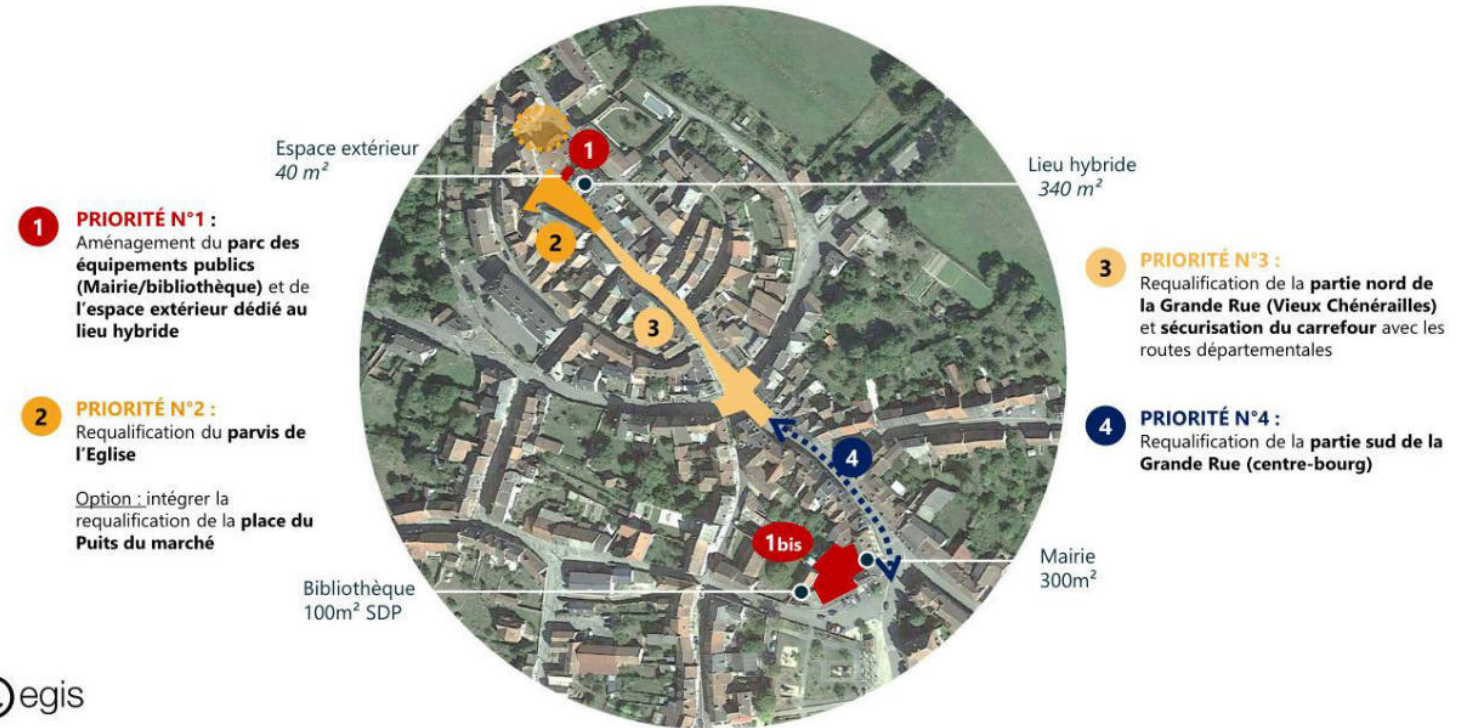
## Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

- Lancement des négociations dès la validation de la convention en conseil municipal et Bureau de l'EPFNA
- Une fois l'acquisition réalisée => mis en place d'un échelonnement de paiement anticipé par la signature d'un avenant (validation de l'échéancier)

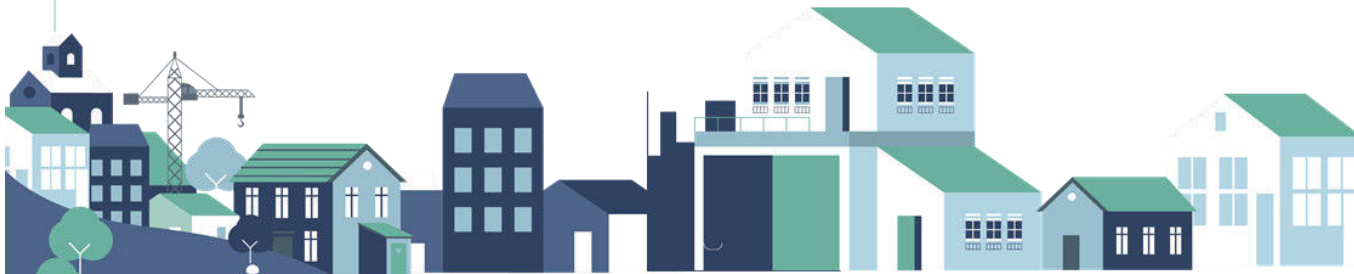


## Priorités pour la requalification des espaces publics au regard des projets bâtimentaires de la commune

- Ce projet de déplacement de la mairie intervient dans le cadre d'un projet global de requalification des espaces publics.
- Dans le cadre de son étude, EGIS a proposé une priorisation pour aboutir à une liaison entre la nouvelle mairie et le lieu hybride.



@egis





[bilan previsionnel Chénérailles.xlsx](#)

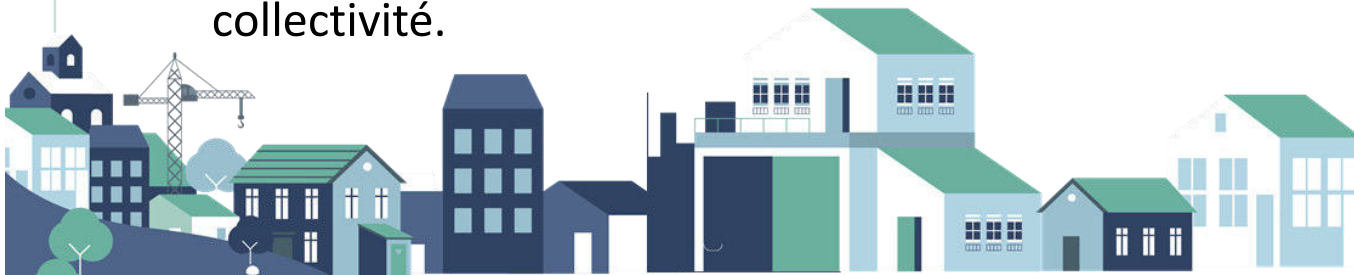
L'acquisition se faisant en démembrement de propriété, très peu de dépenses interviendront pendant le portage.

Au vu du projet de la collectivité (déplacement de la mairie et de la médiathèque) aucune recette prévisionnelle n'est envisagée. La collectivité est en cours de réflexion quant aux subventions à solliciter dans le cadre de son projet.

Pas de minoration de l'EPFNA.



- Convention de réalisation n°24-23-120
- Signataire : Commune de Chénérailles
- Objet: Déplacement de la mairie et de la bibliothèque dans une bâtisse vacante de centre-bourg, portage pour le compte de la commune de Chénérailles (acquisition en démembrement de propriété)
- Montant : 300 000 €
- Garantie financière portée par la commune de Chénérailles
- Jusqu'au 31 décembre 2028
- Missions attendues : L'EPFNA procèdera à la négociation du foncier et au portage de la nue-propriété. Un échelonnement de paiement anticipée sera mis en place à la demande de la collectivité.





## CONVENTION DE RÉALISATION N° 23-24-120

POUR LE DÉPLACEMENT DE LA MAIRIE ET DE LA BIBLIOTHÈQUE DANS UNE BÂTISSE  
VACANTE DE CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CHÉNÉRAILLES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **commune de Chénérailles**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 10 rue de l'Eglise à CHÉNÉRAILLES (23130), représentée par **Monsieur Alexandre VERDIER**, 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-2024- du 09 octobre 2024.

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

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

### La commune de Chénérailles

La commune de Chénérailles est localisée au centre du département de la Creuse. Chénérailles est située à 18 km au nord d'Aubusson et 24 km à l'Est de Guéret. C'est une ancienne cité médiévale de 744 habitants avec un fort taux de vacance dans la partie la plus ancienne du bourg.

Elle est intégrée à la communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine.

Elle est traversée par la départementale 997 qui relie Gouzon à Aubusson.

Elle fait partie des lauréats dans le cadre du dispositif d'Etat « Petites Villes de Demain »

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (INSEE 2021) :

	Chénérailles	CdC Marche et Combraille	La Creuse
Population	744	13 128	115 702
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,5 %	-0,8 %	-0,7 %
Taux de Logements locatifs sociaux	6,8 %	2,9 %	6,1 %
Rythme de construction annuel (logements entre 2013 et 2023)	1 à 4 logements mais 16 logements en 2023 (collectif de 15 logements)	9 à 26 logements 39 logements en 2023	208 logements en moyenne
Taux de vacance du parc de logements	18,2 %	16,4 %	15,8 %
Nombre de personnes par ménages	1,88	1,96	1,95
Nombre d'emplois dans la zone	326	3 792	42 589
Nombre d'entreprises	66	937	8 195
Taux de chômage annuel moyen	11,9 %	10,4 %	11,4 %

### La communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine,

La communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine a été créée par l'arrêté préfectoral du 02 novembre 2016, à la suite de la fusion de la communauté de communes de Chénérailles, de la communauté de communes d'Auzances-Bellegarde et de la communauté de communes du Haut Pays Marchois. Elle regroupe aujourd'hui 50 communes, et 13 128 habitants au dernier recensement.

## Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>RNU</b>		
<b>PLUi</b>	En cours	Marché d'élaboration du PLUi lancé en 2024

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

# 1. CADRE DE LA CONVENTION

## 1.1. **Objet de la convention**

**La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Chénérailles 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

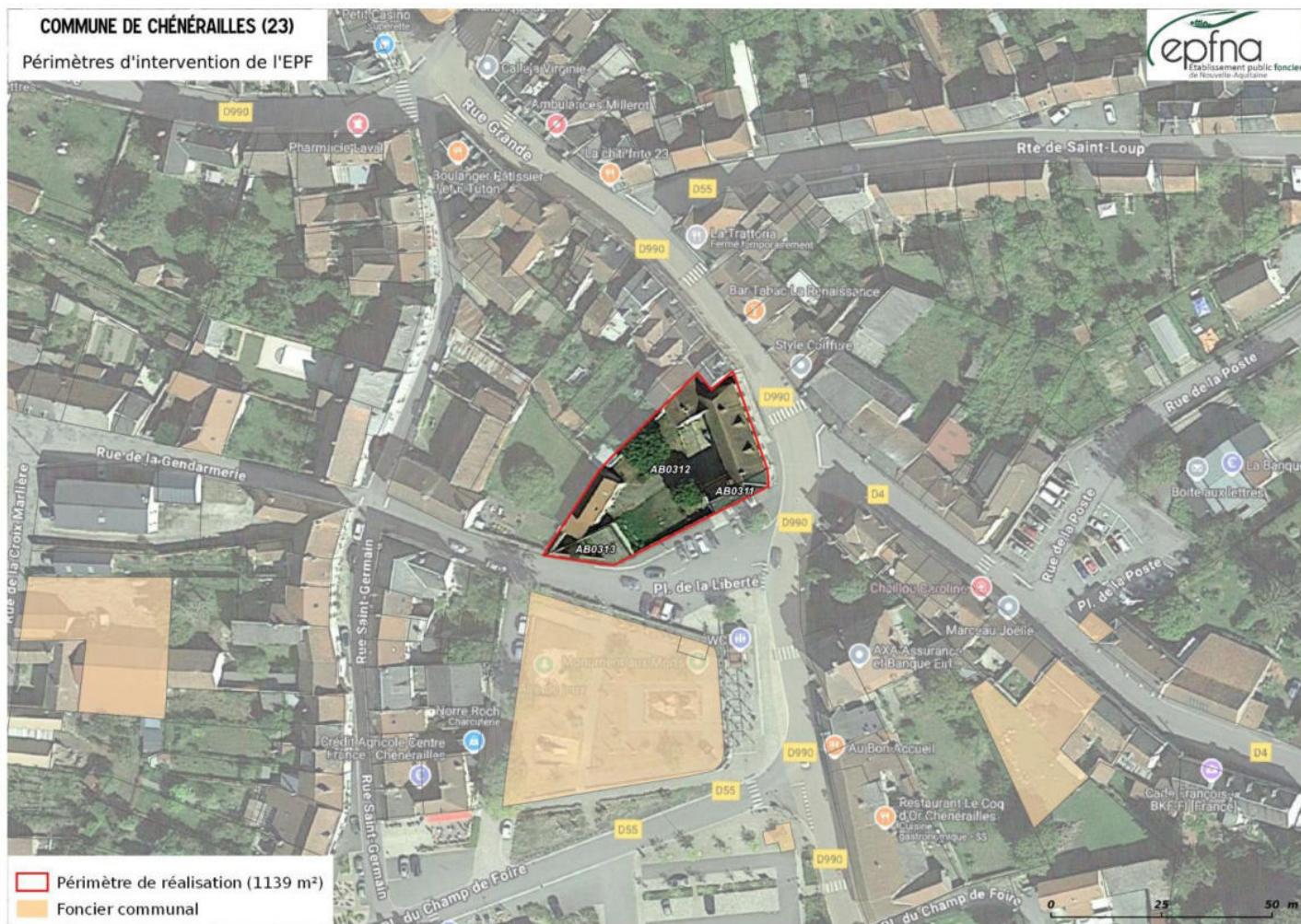
### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « DEPLACEMENT DE LA MAIRIE ET DE LA BIBLIOTHEQUE » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
AB 312	980 m <sup>2</sup>	Bâti avec jardin et dépendances	2 place de la Liberté	RNU	Puits sur la terrasse	Libre
AB 311	72 m <sup>2</sup>	Maison	4 place de la Liberté	RNU	Pas d'extérieur	Libre
AB 313	90 m <sup>2</sup>	Dépendance (garage)	Place de la Liberté	RNU		Occupé par les propriétaires

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.

Dans un premier temps, l'EPFNA négociera l'acquisition de la parcelle AB n°312. Au vu de la localisation et de la vétusté du bâti de la parcelle AB n°311, il semble primordial de l'intégrer au projet. Néanmoins, ce bâtiment n'a pas fait l'objet d'études et le propriétaire n'est aujourd'hui pas vendeur. De même, afin de procéder à la requalification de l'ilot, il convient d'acquérir le garage cadastré AB n°313 et de l'intégrer au projet global de requalification de la place du Jardin Public et au réaménagement des espaces publics.



## 2.2. Définition du projet

La commune de Chénérailles souhaite déplacer sa mairie en cœur de bourg afin de gagner en visibilité et en accessibilité ainsi que de développer de nouveaux services et renforcer le lien avec les administrés.

A ce stade, la commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elle remet à l'EPFNA :

- Etude de Stratégie de programmation d'équipements publics par le Bureau d'études EGIS (Phase 1)
- Evaluation énergétique établi par Est Creuse développement

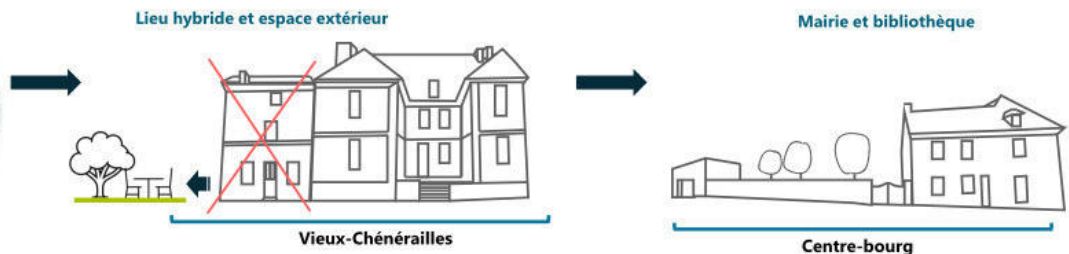
La commune a validé par délibération le scénario n°4 proposé par EGIS :

### Scénario 4

Démolir bibliothèque et rénover la Mairie pour y accueillir le lieu hybride et son espace extérieur.  
La Mairie et la bibliothèque vont dans le centre-bourg.



## Scénario 4 – Démolir la bibliothèque et rénover la Mairie pour y accueillir le lieu hybride et son espace extérieur. La Mairie et la bibliothèque vont dans le centre-bourg.

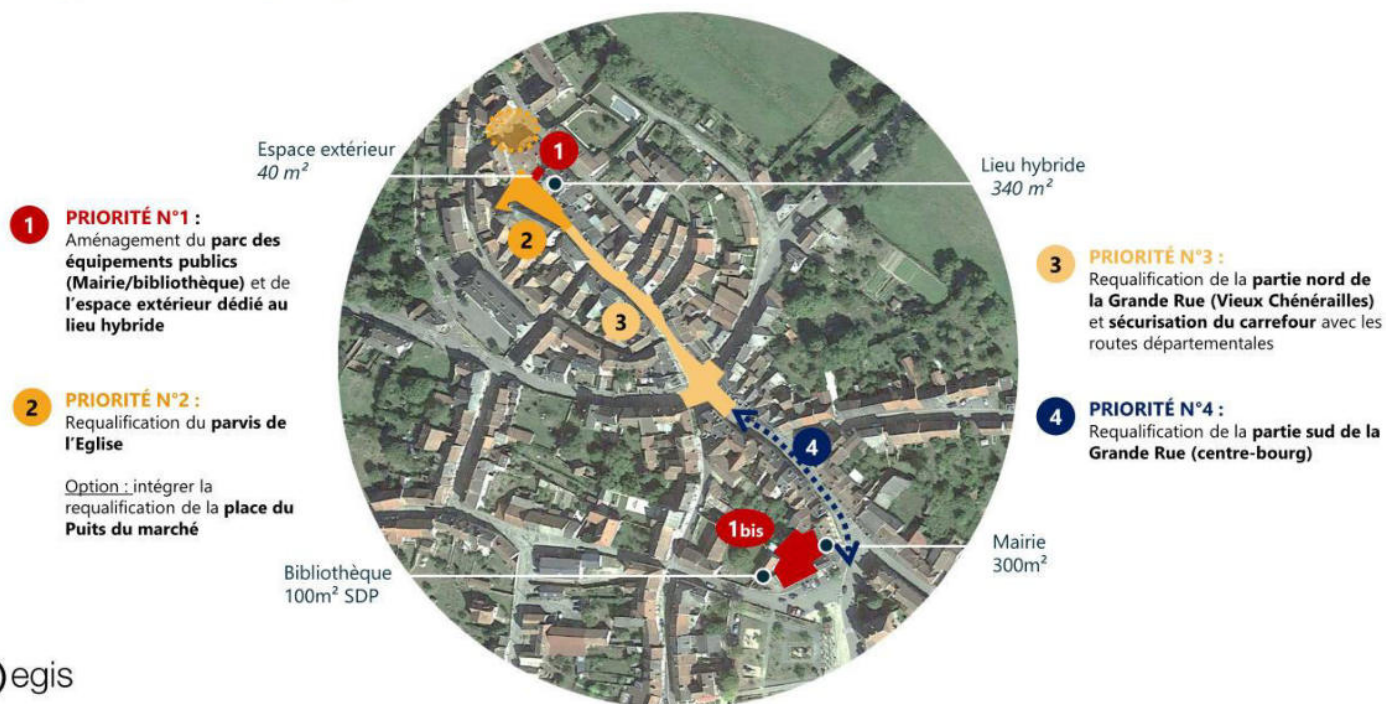


TRAVAUX	ESIMATIONS AU RATIO	AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p><b>Réhabilitation de la Mairie actuelle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès PMR</li> <li>• Remise à neuf du bâtiment sur deux niveaux (enveloppe/intérieurs)</li> <li>• Ascenseur en option (selon besoins lieu hybride)</li> </ul> <p><b>Démolition ancienne bibliothèque + espace extérieur et espace public (sous réserve validation ABF)</b></p> <p><b>Réhabilitation Maison d'Habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibilité</li> <li>• Changement de destination du lieu (habitation &gt; ERP)</li> <li>• Requalification grange selon usages</li> <li>• Espaces extérieurs</li> </ul>	<p>≈ 2 500 000 € HT</p> <p><i>Hors coût d'acquisition de la Maison du cœur de bourg</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ La Mairie est déplacée dans le Centre-bourg</li> <li>+ De l'activité apportée dans le Vieux-Chénérailles</li> <li>+ Point de départ à un vrai travail sur les espaces publics</li> <li>+ Le lieu hybride dispose de son propre espace et d'un espace extérieur</li> <li>+ Le lieu hybride, fonctionnant tout seul, devra faire venir d'autres acteurs (associations, privés, événements) qui pourront dynamiser le Vieux-Chénérailles</li> <li>+ Moins de contraintes opérationnelles et de financement si bibliothèque et lieu hybride séparés ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une opération plus ambitieuse mais plus risquée : si le projet de lieu hybride ne fonctionne pas et que la porteuse de projet s'en va, quid du bâtiment et des investissements qui auront été réalisés ?</li> </ul>



La commune de Chénérailles a également le projet de requalifier ses espaces publics. Dans le cadre de son étude, EGIS a proposé une priorisation à cette requalification :

## Priorités pour la requalification des espaces publics au regard des projets bâtimentaires de la commune



En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :

- Le déplacement de la mairie et de la bibliothèque dans une bâtisse vacante de centre-bourg

### 2.2.1. Le Programme

Le bureau d'études EGIS est en cours de réalisation de la phase 2, préprogrammation équipements et espaces publics.

Une première étude a été transmise à la commune mais ne correspond pas aux attentes de la collectivité. En effet, la municipalité souhaite minimiser les travaux dans le nouveau bâtiment et réutiliser au maximum les espaces déjà cloisonnés. D'autant plus que l'actuelle mairie nécessite d'importants travaux indispensables à la préservation et la transformation du bâtiment historique.

### 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.

La commune va solliciter diverses subventions dans le cadre de son projet. A ce jour, aucune subvention n'est attribuée.

## 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. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
  - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
  - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
  - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
  - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

## 3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

### 3.1. Sécurisation des biens

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

### 3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

## **4. 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 300 000,00 € (TROIS CENT MILLE EUROS).

L'EPFNA procédera annuellement à 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 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 majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

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

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

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

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

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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 après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

## **6. 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.

## **7. TRANSMISSION DES DONNEES**

La commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

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

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

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

## **8. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents 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.

## **9. 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.

## **10. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **10.1. Résiliation mutuelle**

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

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

### **10.2. Résiliation de droit**

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

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable 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 ses observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

### **10.3. Conséquences de la résiliation**

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

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

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

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

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

## **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 Chénérailles  
représentée par son maire,

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

**Alexandre VERDIER**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024-196

### Avenant n°1 de prorogation et de modification du périmètre à la convention de réalisation n°24-22-103 entre la Commune de Saint-Pierre-d'Eyraud, la communauté d'agglomération bergeracoise 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,

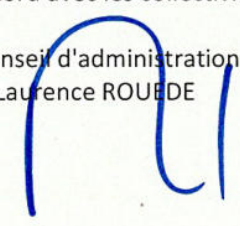
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de prorogation et de modification du périmètre à la convention de réalisation n°24-22-103 entre la Commune de Saint-Pierre-d'Eyraud, la communauté d'agglomération bergeracoise et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € 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 09/10/2024

Laurence ROUDE

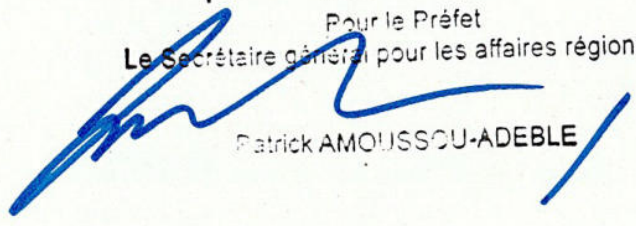


Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 1 OCT. 2024

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Mercredi 09 octobre 2024

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°1 de prorogation et de modification du périmètre à la convention de réalisation n°24-22-103 entre la Commune de Saint-Pierre-d'Eyraud, la communauté d'agglomération bergeracoise et l'EPFNA**

**Objet** : Création de 5 logements en cœur de bourg en lieu et place d'une maison vacante et en très mauvais état.

**Contexte** : Commune rurale de 1811 habitants localisée au Sud-Ouest du département de la Dordogne, en limite des départements de la Gironde et du Lot-et-Garonne. Elle se situe entre les bassins de vie et d'emploi de Bergerac (13 km de la Ville) et de Sainte-Foy-la-Grande et est intégrée au pôle rural du SCOT bergeracois. Sa population est légèrement en hausse.

**Projet** : 5 logements attendus sur le foncier

**Actions EPFNA à prévoir** : Travaux de démolition préalables

**Durée** : 05 / 12 / 2024 --> 31 / 12 / 2026

**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
543 022 € / 581 728 €	152 077 €	2 080 959 €

**Périmètre** : Parcelle ZR 121 de 2 545 m<sup>2</sup> (maison individuelle avec garage et jardin) en zone Ua. Maison vacante en friche. Il s'agit de l'emprise la moins dense du bourg.  
Artificialisés (parcelle bâti)

Il s'agit avant tout de proroger la durée de vie de la convention de 2 ans car la dureté foncière est importante et u avenant d'un an seulement ne paraît pas pertinent. Procédure de liquidation partage en cours chez le notaire qui a été désigné par le tri

# Contexte

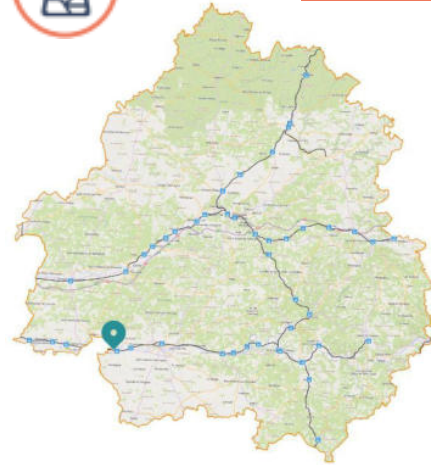
**Avenant n°1 de prorogation et de modification du périmètre à la convention de réalisation n°24-22-103 entre la Commune de Saint-Pierre-d'Eyraud, la communauté d'agglomération bergeracoise et l'EPFNA**



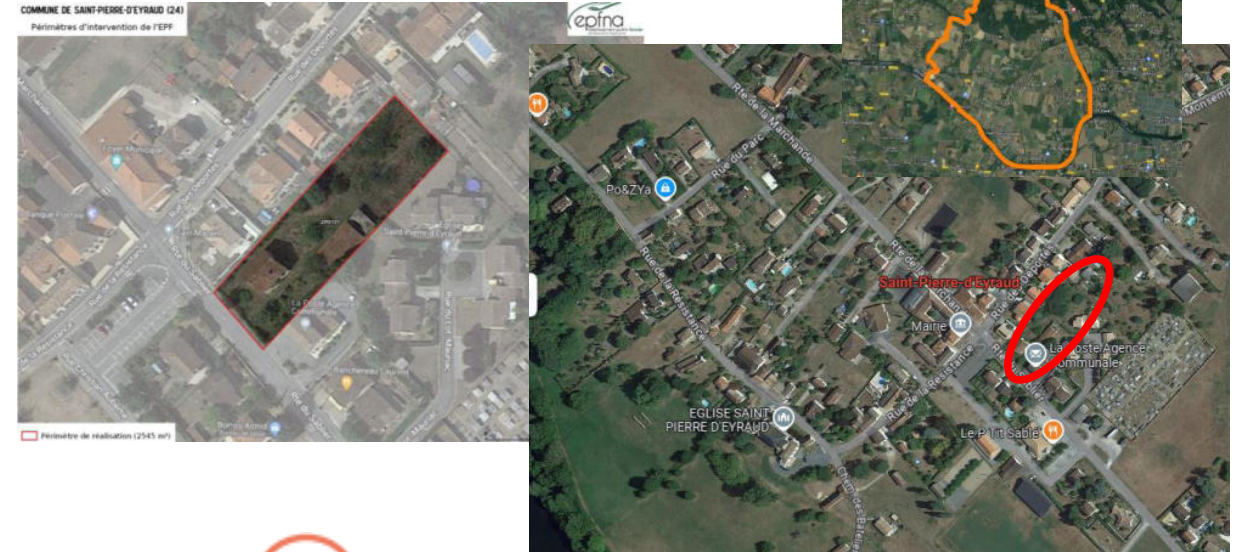
## Localisation



## Situation



- Commune rurale d'environ 1 800 habitants située au sud-ouest du département de la Dordogne ;
- En limite des départements de la Gironde et du Lot-et-Garonne ;
- Située entre le bassin de vie et d'emploi de Bergerac et de Sainte-Foy-la-Grande ;
- Variation de la population positive ;
- 2 616 ha



## Marché

- Prix moyen : environ 1 300 € / m<sup>2</sup>

Parmi les 841 logements :

Résidences principales	88,2 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	5 %
Logements vacants	6,8 %



## Identification du bien:

- Foncier situé en cœur de bourg en zone Ua. Il s'agit de l'emprise la moins dense du bourg.
- Maison d'habitation de 74 m<sup>2</sup> avec 2 garages d'environ 20 m<sup>2</sup> chacun. Maison construite en 1956.
- Parcelle de 2 563 m<sup>2</sup>
- Ensemble vacant et en mauvais état.

# Projet

**Avenant n°1 de prorogation et de modification du périmètre à la convention de réalisation n°24-22-103 entre la Commune de Saint-Pierre-d'Eyraud, la communauté d'agglomération bergeracoise et l'EPFNA**



## Outils

## Rachat collectivité ou bailleur social type Périgord Habitat (à définir)

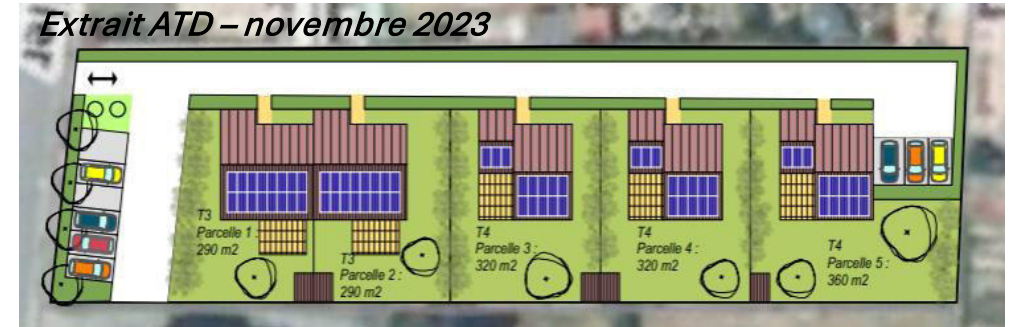


### • Orientations et programme :

#### Programme prévisionnel :

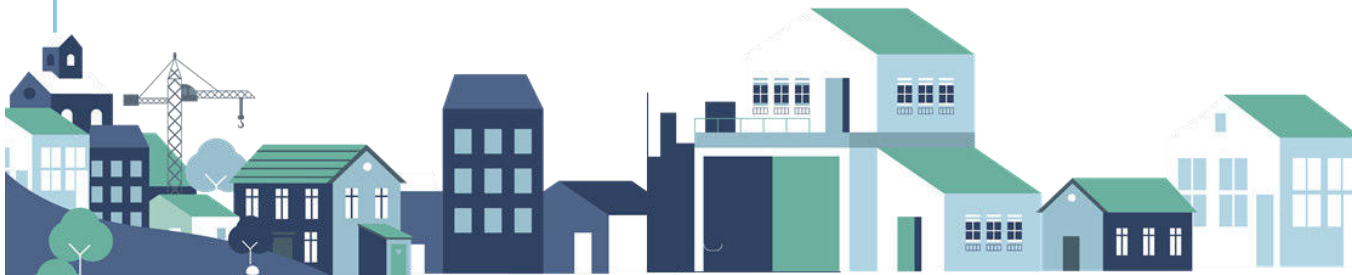
- Démolition des bâtis et réalisation de logements neufs (objectif de densification de la parcelle)
- L'ATD a réalisé une étude de faisabilité pour 5 logements individuels communaux : 2 T3 et 3 T4 (afin de mieux répondre aux attentes du territoire en termes de location)
- Parcelle de 315 m<sup>2</sup> en moyenne
- Maîtrise d'ouvrage communal.

*NB : Intervention d'un bailleur social (type Périgord Habitat) à l'étude.*



### Planning, tâches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

- Négociation du foncier en cours depuis 2023.
- La démolition serait probablement confiée à l'EPFNA une fois la maîtrise aboutie.



# Economie du projet

**Avenant n°1 de prorogation et de modification du périmètre à la convention de réalisation n°24-22-103 entre la Commune de Saint-Pierre-d'Eyraud, la communauté d'agglomération bergeracoise et l'EPFNA**



## Bilan du portage EPFNA (au 9 octobre 2024)

- 0 € engagement
- Dépenses prévisionnelles : prévision d'acquisition à 45 000 €. Démolition (si aboutissement de la maîtrise) : environ 130 000 €.

## Éléments économiques du projet côté collectivité :

- Etude de faisabilité réalisée par l'ATD fin 2023
- Estimation sommaire réalisée pour la démolition et la réalisation de 5 logements neufs. Coût important pour la Commune (environ 900 000 € de dépenses).
- *NB : Intervention d'un bailleur social (type Périgord Habitat) à l'étude.*

# Rappel de la convention et objet de l'avenant

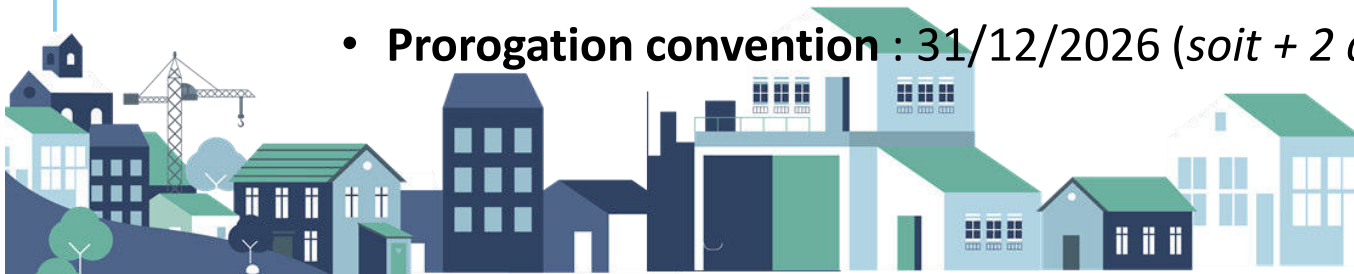
**Avenant n°1 de prorogation et de modification du périmètre à la convention de réalisation n°24-22-103 entre la Commune de Saint-Pierre-d'Eyraud, la communauté d'agglomération bergeracoise et l'EPFNA**



- **Nature de la convention** : convention de réalisation
- **Date signature convention initiale** : 4 décembre 2022
- **Nom formel des contractant / signataires** : EPFNA, Communauté d'agglomération Bergeracoise et Commune de Saint-Pierre-d'Eyraud
- **Objet** : Acquisition, portage pour collectivité
  
- **Montant** : 250 000 €
- **Garantie financière** : Commune

*Objet de l'avenant :*

- **Périmètre** : ZR 121 (rectification, erreur matérielle contenue dans la convention initiale)
- **Prorogation convention** : 31/12/2026 (soit + 2 ans).



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



### AVENANT N° 1

#### À LA CONVENTION DE REALISATION N° 24-22-103

#### ENTRE

**LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE-D'EYRAUD,**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BERGERACOISE**

**ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

#### ENTRE

**La commune de Saint-Pierre-d'Eyraud**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie sise 2 rue de la Résistance 24 130 Saint-Pierre-d'Eyraud, représentée son maire **Monsieur Jean-Pierre FAURE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....

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

**La Communauté d'agglomération Bergeracoise**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Domaine de la Tour, la Tour Est à Bergerac 24 100, représentée par son président **Monsieur Frédéric DELMARES** dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....

Ci-après dénommée « **la CAB** » ;

**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 n°..... en date du ..... 2024.

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part**

PROJET

## PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Pierre-d'Eyraud, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 4 décembre 2022 une convention de réalisation (annexe n°1).

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA est en cours de négociation d'une emprise située en cœur de bourg et depuis quelques années à l'état de friche. Il s'agit d'une des emprises les moins denses du bourg qui accueille une seule maison d'habitation vacante et un garage. L'acquisition et la démolition du bien pourrait permettre la réalisation d'au moins 5 logements (2 T3 et 3 T4 selon étude de l'ATD réalisée en novembre 2023).

Le foncier objet de la convention et du projet de la Commune est en indivision. Des accords ont déjà été reçus de la part de 3 indivisaires mais le dernier indivisaire refuse la vente. Il conviendra dans un premier temps de continuer les démarches amiables avant d'envisager d'autres modalités d'acquisition.

Par ailleurs, il convient de rectifier une erreur matérielle présente dans la convention initiale concernant le périmètre d'intervention.

Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- Modifier le périmètre de réalisation de la convention ;
- Modifier la durée de la convention.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION**

*Il est nécessaire de modifier l'article 2 « Périmètre du projet » de la convention.*

En ce sens, le périmètre de réalisation foncière est désormais constitué de la parcelle cadastrée ZR n°121.

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLUi	Occupation
ZR 121	2 545 m <sup>2</sup>	Maison individuelle avec garage et jardin	3 Route du sablier	Ua	Libre



Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-  
Pierre-d'Eyraud  
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération  
Bergeracoise  
représentée par son Président

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

**Jean-Pierre FAURE**

**Frédéric DELMARES**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : Convention de réalisation 24-22-103

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024-197

---

### Convention de réalisation n°24-24-121 pour le développement du logement entre la Commune de Vitrac 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,

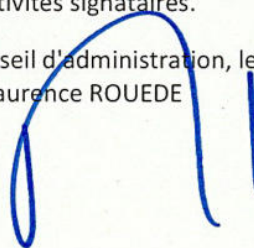
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°24-24-121 pour le développement du logement entre la Commune de Vitrac 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 09/10/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 11 OCT. 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](mailto: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

Mercredi 09 octobre 2024

### Rapport du directeur général

#### Convention de réalisation n°24-24-121 pour le développement du logement entre la Commune de Vitrac et l'EPFNA

**Objet** : En reconversion de logements vacants, création de 8 logements locatifs (logements à l'année et pour travailleurs saisonniers)

**Contexte** : Vitrac est une commune rurale située dans le Périgord Noir limitrophe de Sarlat-la-Canéda. Vitrac est constitué de trois hameaux : le Port, le Bourg et Montfort. Vitrac Port est située en contrebas, le long de la Dordogne et à l'intersection de route départementales. Elle compte 838 habitants à l'année mais est très attractive l'été (limitrophe avec St Cyprien, La Roque-Gageac, Sarlat,...). Le nombre d'habitants est stable.

**Projet** : Conservation et demande de sanctuarisation des parcelles nues et boisées non bâties (demande EPFNA). Programmation attendue - 5 logements dans habitation principale (2 studios et 3 T3) ,1 logement dans une maison d'habitation déjà louée, 3 logements saisonniers dans les dépendances (3 chambres / cuisine – séjour communs).

**Actions EPFNA à prévoir** : Acquisition et portage

**Durée** : 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
295 479 € / 260 441 €	- 48 111 €	444 060 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation proche du centre-bourg de Vitrac, entouré de propriétés communales et du pôle sportif de la Commune. L'ensemble du périmètre d'intervention comprend 5 parcelles pour une surface totale d'environ 18 000 m<sup>2</sup>. 3 parcelles sont bâties et comprennent 2 maisons d'habitations et une dépendance. La surface de la maison principale, actuellement vacante, est d'environ 300 m<sup>2</sup>. La seconde maison d'habitation est actuellement louée. Les dépendances font environ 100 m<sup>2</sup>.

Artificialisés (parcelle bâti)

La Commune a initialement sollicité l'EPFNA pour la reconversion des bâtis vacants en logements locatifs à l'année, pour les saisonniers pour les studios et pour la réalisation d'une crèche sur la parcelle C 2219. Avant l'approbation du PLUi à l'été 2023, cette pouvait accueillir un tel équipement et la Commune disposait d'un CU encore valable l'indiquant. L'EPFNA a indiqué à la Commune qu'il n'était pas souhaitable de réaliser la crèche à cet emplacement et que l'intervention de l'EPFNA se limiterait au portage pour la reconversion des bâtis vacants. Les parcelles C 2219 et CC221 sont également intégrées à la convention il s'agit du même propriétaire que pour les parcelles bâties et le tout est à la vente chez le notaire en charge de la succession. A noter que la Commune a indiqué que "lors de la révision du PLUi, dans un délai quadriennal, nous demanderions que les parcelles soient classées en zone constructible afin de développer le locatif social".

# Contexte

## Convention de réalisation entre la Commune de Vitrac et l'EPFNA



### Situation VITRAC



- Commune rurale d'environ 883 habitants située dans le Périgord Noir limitrophe de Sarlat-la-Canéda.
- 70 km au Sud de Périgueux, 8 km au Nord de Sarlat.
- Constituée de trois hameaux : le Port, le Bourg et Montfort.
- Village très touristique et attractif l'été.



### Localisation



**Marché:** valeurs, dynamique, tendu/detendu, nbre transaction, particularité

Environ 2000 € / m<sup>2</sup>

Parmi les 580 logements :

Résidences principales	70 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	23,2 %
Logements vacants	6,8 %



### Identification du bien:

- Ensemble foncier d'environ 18 000 m<sup>2</sup> / 5 parcelles dont 3 sont bâties (grande maison d'habitation à étage (environ 300 m<sup>2</sup>), vacante, une dépendance, vacante (environ 100 m<sup>2</sup>) une maison d'habitation louée).
- Zonage Np → **Condition d'intervention de l'EPFNA : pas d'extension, seulement réhabilitation des bâtis.**
- Ensemble en mauvais état.

1

# Projet – Rachat de la collectivité

## Convention de réalisation entre la Commune de Vitrac et l'EPFNA



### Outils



### Enjeux et Programme, Adéquation aux attendus epf, Orientations/prescription attendues

**Programme** : 6 logements communaux locatifs à l'année et pour les travailleurs saisonniers :

- Dans la maison principale : 2 logements à l'année (1 T3 et 1 T4)
- 1 logement dans une maison d'habitation déjà louée
- Dans les dépendances : 3 chambres pour travailleurs saisonniers / cuisine – séjour communs

**Prescription** : l'EPFNA souhaite que la Commune s'engage à ne pas construire sur les parcelles C 2219 et 2221. **Le projet doit se limiter à la reconversion des bâtis vacants en logements locatifs pour habitants à l'année et travailleurs saisonniers.**

- Le propriétaire est décédé, la succession est en cours. Le notaire est chargé de vendre les biens → achat prévu à l'amiable et en démembrement de propriété directement.



### Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

- 1<sup>er</sup> trimestre 2025 : acquisition (EPFNA → nue-propriété et Commune → usufruit) ;
- 2025 : Entretien du bien par la Commune (reprise toiture, entretien espaces verts,...) et début des travaux de réhabilitation du bâti destiné à accueillir les 3 logements pour travailleurs saisonniers ;
- 2026 : réhabilitation de la maison d'habitation vacante



# Economie du projet

Convention de réalisation entre la Commune de Vitrac et l'EPFNA



## Bilan prévisionnel pour le portage EPFNA

Bilan prévisionnel - Convention 24-24-121			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
		revente de bâtiment à réhabiliter à la Commune (prix de revient)	184 350,00 €
Acquisition foncière (nue-propriété seulement)	180 000,00 €		
Frais de notaire	3 000,00 €		
Assurance 3 ans	1 350,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>184 350,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>184 350,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

### Eléments économiques du projet côté Commune de Vitrac :

Coût global du projet non encore définis mais quelques éléments le sont :

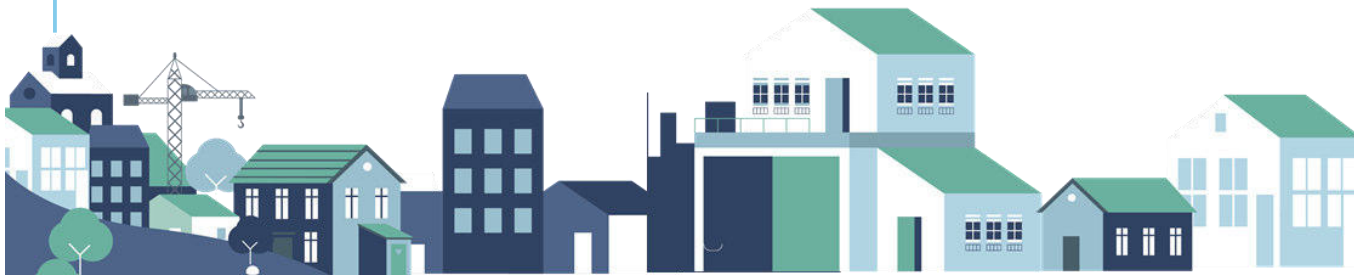
- Coût de réhabilitation totale (frais de MOE, CSPS,... compris) : environ 350 000 € à ce jour
- TF : 3 200 € / an
- Coût d'entretien espace vert
- Loyer de 540 € pour la maison louée et loyers autour de 350 € pour chacun des logements destinés aux travailleurs saisonniers louables en 2026, réflexion en cours sur les loyers des logements à l'année et sur les subventions qui peuvent être obtenues (DETER, Région<sup>3</sup>,...).

# Conventionnement attendu



## *Convention de réalisation entre la Commune de Vitrac et l'EPFNA*

- **Nature de la convention** : convention de réalisation
- **Nom formel des contractant / signataires** : EPFNA et Commune de Vitrac
- **Objet** : Acquisition et portage de la nue-propriété pour le compte de la collectivité
- **Montant** : 250 000 €
- **Garantie financière** : Commune
- **Délai** : 31 / 12 / 2027
- **Missions attendues** : acquisition et portage du foncier.



# PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



## CONVENTION REALISATION N°24-24-121 POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ENTRE LA COMMUNE DE VITRAC ET L'EPFNA

### ENTRE

La **commune de Vitrac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2 Place Marc Tréfeil à Vitrac (24 200), représentée par **Monsieur Frédéric TRAVERSE**, 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-..... du ..... 2024.

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

**d'autre part.**

PROJET

## PRÉAMBULE

### La commune de Vitrac

La commune de Vitrac est localisée au Sud-est du département de la Dordogne. Elle est intégrée à la communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir. Elle est constituée de trois hameaux : le Port, le Bourg et Monfort. Cette commune très touristique et attractive en saison estivale est située à 8 kilomètres au Nord de Sarlat.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	883	16 155	413 730
Variation annuelle de la population (2015-2021)	0,6 %	- 0,1 %	- 0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0 %	7,41 %	6,20 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	2	36	1 059
Taux de vacance du parc de logements	6,8 %	9,1 %	10,1 %
Nombre de personnes par ménages	2,06	1,97	2,01
Nombre de commerces, hébergements, restauration (« Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » au sens de l'INSEE)	25	714	9 556
Taux de chômage annuel moyen	12,7	14,9 %	12,3 %

#### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU (i)</b>	Approuvé le 3 juillet 2023
<b>SCOT du Pays Périgord Noir</b>	En cours d'élaboration

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune Vitrac 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 :

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

## 1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle (m <sup>2</sup> )	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLUi	Occupation
C 619	5 911	Maison d'habitation	Clos Bernard	Np	Libre

C 2219	7 234	Sol	Clos Bernard	Np	Libre
C 618	553	Maison d'habitation	94 Route du Champs bas	Np	Libre
C 2217	3 308	Dépendances	94 Route du Champs Bas	Np	Libre
C 2221	1 156	Sol	Clos Bernard	Np	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.

Le périmètre d'intervention est constitué de 5 parcelles pour une surface totale d'environ 18 000 m<sup>2</sup> formant une seule et même unité foncière appartenant à un unique propriétaire. Trois bâtis sont présents sur ce périmètre ; une maison d'habitation vacante d'une surface habitable de 200 m<sup>2</sup>, une maison d'habitation actuellement louée et une dépendance libre d'environ 100 m<sup>2</sup>. L'ensemble est en mauvais état.



## 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 :

- Estimatif du coût des travaux de réhabilitation

Etudes capacitaires	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 urbaine	Étude géotechnique
Etude de programmation commerciale	Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Stratégie d'intervention foncière
Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire	Autres : à préciser

**En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :**

Création de 6 logements communaux en réhabilitation de bâtis vacants. La Commune s'engage à développer un projet consistant seulement en la réhabilitation des bâtis existants pour y créer des logements ; les parcelles nues et boisées resteront en l'état et n'ont pas vocation à accueillir de bâtis.

### **2.2.1. Le Programme**

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation de bâtis vacants :

Nombre de logements prévus	6
Typologies des logements	1 T3, 2 T4, 3 studios

La Commune de Vitrac, située à 8 km de Sarlat, est confrontée à une problématique de manque de logements à l'année. L'offre locative annuelle est très peu importante en Périgord Noir et particulièrement dans le Sarladais. L'offre de logements pour les travailleurs saisonniers est elle aussi faible et cette problématique pose en creux la question du recrutement déjà difficile dans ce secteur. La Commune souhaite ainsi renforcer sur son territoire l'offre de tels produits.

### **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 de réhabilitation de bâtis en logements pour travailleurs à l'année, et après délibération du conseil municipal à la Commune.

Par ailleurs, les parcelles objet de la présente convention étant situées en zone Np, la Commune s'engage par la signature de la présente convention, à réaliser un projet de réhabilitation, uniquement, sur les bâtis existants pour y créer des logements. Eu égard au zonage actuel, les parcelles nues et boisées resteront en l'état et n'ont pas vocation à accueillir un programme neuf.

Une servitude *non aedificandi* sera mise en place à la revente du foncier par l'EPFNA à la Commune afin de préserver ces fonciers boisés dans leur état actuel même en cas de révision du PLUi.

### **2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet**

- Négociation foncière et acquisition (démembrement de propriété) : T2 2025
- Réalisation des études complémentaires par la Commune : 2025
- Démarrage des travaux par la Commune (pour logements saisonniers) : 2025

- Mise en location des logements saisonniers : 2026
- Démarrage des travaux par la Commune (pour logements à l'année) : 2026
- Mise en location des logements à l'année : 2026-2027
- Cession du foncier par l'EPFNA à la Commune : avant T4 2027

### 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.

#### 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 (sans objet).

### 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 nécessaire, solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	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'engagera dans ce cas 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 maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

### **3.2. Modalités de financement et de paiement des études**

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune / l'Intercommunalité mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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

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

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

## **4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

## 4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

## 4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE (sans objet)

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 cas échéant, 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 250 000 €.

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 majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

### 5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

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

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

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

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.  
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

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

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du **31/12/2027**.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses 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 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'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 réglementation en vigueur.

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

## **11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

La Commune 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 procédera à leur cession.

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

## **12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

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

La commune Vitrac  
représentée par son maire,

**Frédéric TRAVERSE**

L'Etablissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son directeur  
général,  
**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024-198

---

### Avenant n°1 de modification financière et de périmètre à la convention de veille stratégique n°33-24-091 entre la commune de Lacanau 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,

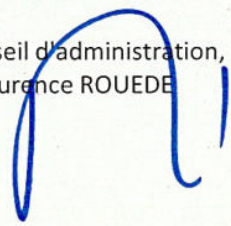
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de modification financière et de périmètre à la convention de veille stratégique n°33-24-091 entre la commune de Lacanau et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 5 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 09/10/2024

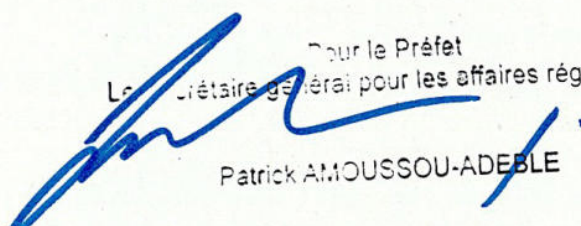
Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 11 OCT. 2024

Le Secrétaire général pour le Préfet  
pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto: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

Mercredi 09 octobre 2024

Rapport du directeur général

### Avenant n°1 de modification financière et de périmètre à la convention de veille stratégique n°33-24-091 entre la commune de Lacanau et l'EPFNA

**Contexte** : 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. Elle compte 5.031 habitants en 2021 (source INSEE). Lacanau profite de sa proximité avec la métropole bordelaise, qui est seulement distante d'une cinquantaine de kilomètres. Dès lors ses plages océanes, à une heure de Bordeaux, sont les plus proches de la capitale régionale. Pour faciliter l'accès à l'océan, Lacanau est très bien desservie en termes d'infrastructures et de transport. En effet la D6 relie directement et rapidement le Nord-Ouest de la métropole bordelaise au bourg de Lacanau et à sa cité balnéaire Lacanau-Océan. La ville est aussi desservie par de nombreuses liaisons de car, Trans 'Gironde, qui relie, notamment pendant la période estivale, la commune au reste du département. Enfin, sur le tracé de l'ancienne ligne chemin de fer Bordeaux-Lacanau a été aménagée une piste cyclable à travers les forêts de pin. Historiquement, Lacanau est un petit bourg typique des landes de Gascogne vivant de l'activité pastorale, qui avec la création du massif de pin maritime à partir de la seconde moitié du XIXème siècle, va se développer grâce à la sylviculture et au gemmage. Mais à la fin du siècle, l'arrivée du chemin de fer et les impulsions de notables locaux comme Pierre Ortal, vont aboutir à la création de la station balnéaire de Lacanau-Océan, sur les dunes, à 10 kilomètres du bourg. D'abord réservées à un public très aisé, les plages canaulaises vont peu à peu se démocratiser jusqu'à faire aujourd'hui de la cité la première station balnéaire girondine avec plus de 100 000 estivants. Un autre élément est étroitement lié à l'identité de la commune, il s'agit du surf. En effet, grâce à l'abondance de ses vagues, Lacanau accueille depuis 1968 le plus ancien club de surf d'Europe mais surtout organise depuis 1979 le « Lacanau Pro ». Cette compétition mondiale annuelle de surf qui se déroule au mois d'août marque l'apogée de la saison touristique canaulaise. Malgré le développement croissant de l'activité balnéaire, le territoire de Lacanau, soumis à la loi Littoral, offre de vastes espaces naturels préservés avec ses 16 kilomètres de plages, son lac, la réserve naturelle de l'étang de Cousseau, mais surtout son massif de pin recouvrant la majeure partie de la Commune sur des centaines d'hectares. Pourtant cet environnement préservé présente de nombreuses fragilités, avec la fréquence rapprochée des tempêtes et des incendies pour la forêt, mais surtout l'érosion de plus en plus préoccupante du littoral qui menace directement la station balnéaire.

**Projet** : 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.

**Actions EPFNA à prévoir** : non concerné

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 2.000.000,00 € + 3.000.000,00 € = 5.000.000,00 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité :**

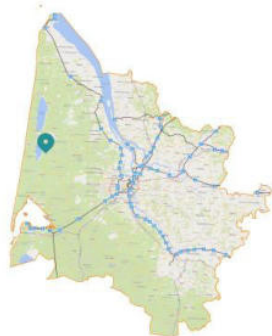
Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
6 308 795 € / 2 355 405 €	2 514 879 €	12 774 725 €

**Périmètre** : Périmètre de veille délimitant une partie du centre-bourg de Lacanau Océan.  
non concerné

# Convention de veuille Lacanau - Contexte



**Situation:** urbain littoral. 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. Lacanau profite de sa proximité avec la métropole bordelaise, qui est seulement distante d'une cinquantaine de kilomètres. Dès lors ses plages océanes, à une heure de Bordeaux, sont les plus proches de la capitale régionale (accès via la D6).



**Localisation:** en aérien+ parcelle (périmètre)



Convention



Avenant n°1



## **Marché:**

Prix moyen / m2 : 4.494 € pour un appartement et 4.936 € pour une maison.

Evolution du prix de l'immobilier à Lacanau en 10 ans : +40% pour les appartements, +52,6% pour les maisons.

Nombre de logements : 9.413 (INSEE 2021).

Répartition parc logement : 26,9% résidences principales et 71,5% résidences secondaires et logements occasionnels (INSEE 2021).

Taux de vacance du parc de logements en 2021: 1,5% (INSEE).

Population : 5.031 habitants en 2021 (INSEE).

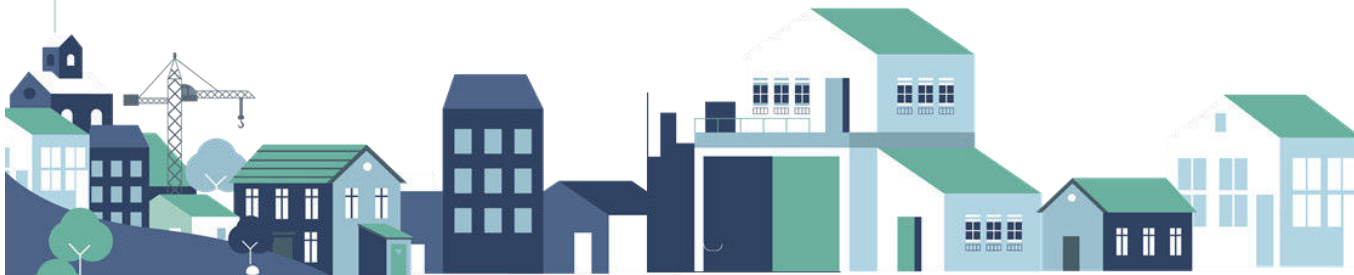


**Identification du bien:** non concerné.

# Convention veille stratégique – Avenant n°1



- Avenant n°1 à la convention de veille stratégique de Lacanau (modification du périmètre et du montant de la convention).
- Signataires : la commune de Lacanau et l'EPFNA.
- Objet: 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.
- Montant : convention de veille 2.000.000 €, Avenant n°1 portant la capacité financière totale à 5.000.000,00 €.
- Garantie financière : la commune de Lacanau.
- Délai : 5 ans.
- Mission attendues : 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 et pourra préempter sur demande de la Commune. La commune pourra, dans le cadre de ses réflexions foncières, urbaines et territoriales et/ou de montage de projets fonciers/immobiliers solliciter l'EPFNA afin de réaliser des études, des diagnostics ou encore la constitution de DUP.





**AVENANT N°1 DE MODIFICATION FINANCIERE ET DE PERIMETRE**

**A LA CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE N°33-24-091**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE LACANAU**

**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 n° XXXXXX en date du XXX,

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 en consultation écrite du 09 octobre 2024 n° B-XXXXX en date du XXXX.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

## PRÉAMBULE

La Commune de Lacanau a sollicité l'EPFNA car elle 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 d'un périmètre précis sur le territoire de Lacanau Océan.

Après échange avec la commune de Lacanau, le périmètre nécessite d'être élargi par rapport à la convention initiale de veille et le montant plafond des dépenses augmentés afin de répondre aux enjeux locaux.

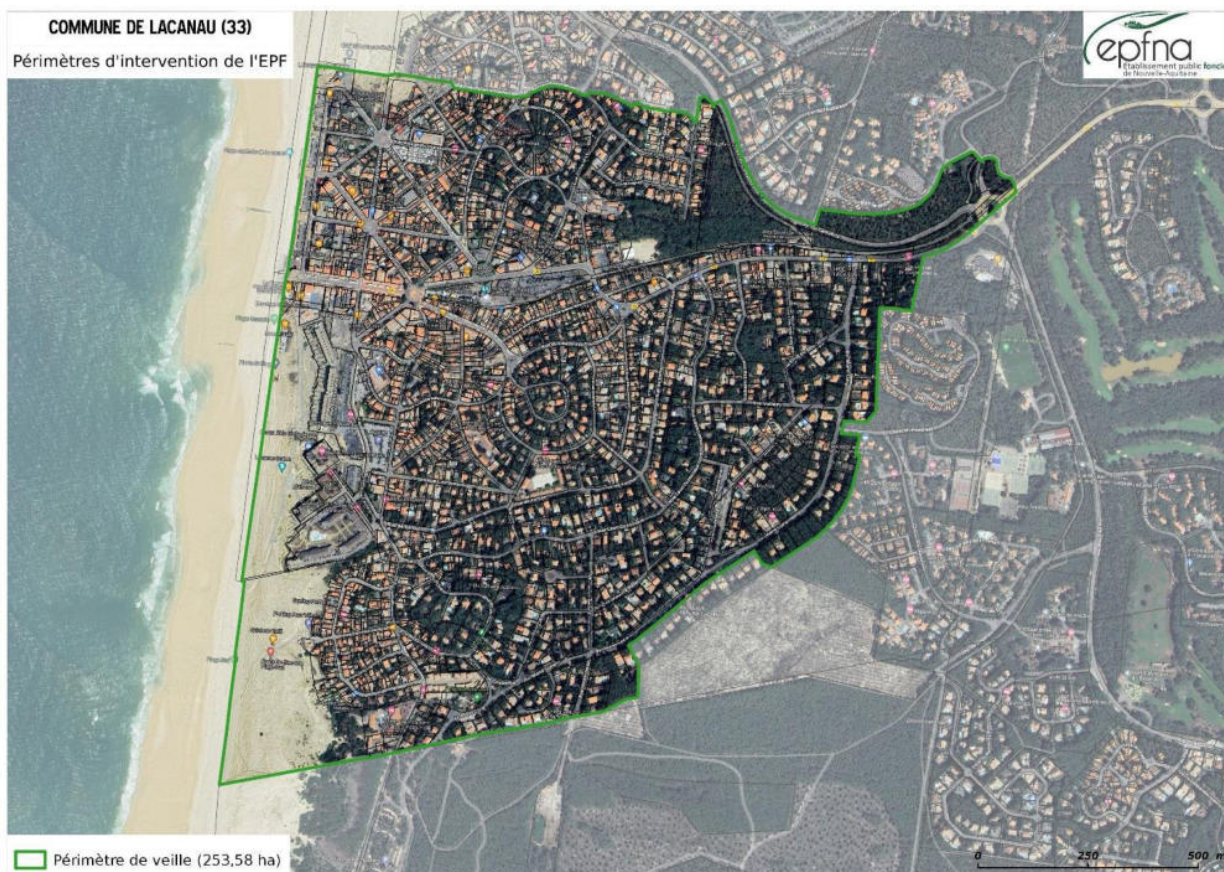
## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 – MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

*Cet article vient modifier l'Article 2 « Périmètres de veille », de la convention de veille 33-24-091, en ajoutant de nouvelles zones au sein du territoire de Lacanau Océan.*

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

Ce périmètre correspond au périmètre identifié en vert sur la carte.



## **ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION DE VEILLE**

*Cet article modifie l'article 4 (4.2. Plafond des dépenses) de la convention initiale afin de rehausser le plafond d'engagement financier maximal de l'EPFNA dans le cadre de son intervention.*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **5.000.000,00 HT (CINQ MILLIONS D'EUROS HORS TAXES)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA y étant assujetti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la Collectivité en la personne de son maire ou de son représentant, selon les formulaires annexés à la présente convention.

**Les autres dispositions de la convention restent inchangées.**

Fait à POITIERS, 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, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2024/XXX en date du xx/xx/xxx.

*Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 33-24-091*

*Annexe n° 2 : Règlement d'intervention*

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024- **199**

---

### Convention de réalisation n° 17-24-137 pour la réalisation d'une opération de logements aidés à Royan – Projet Ilot Saint Pierre – entre la commune de Royan et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

---

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,

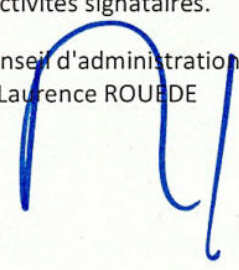
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la pour la réalisation d'une opération de logements aidés à Royan – Projet Ilot Saint Pierre – entre la commune de Royan et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°17-23-022 opération n°1723022001 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 750 000 € 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 09/10/2024

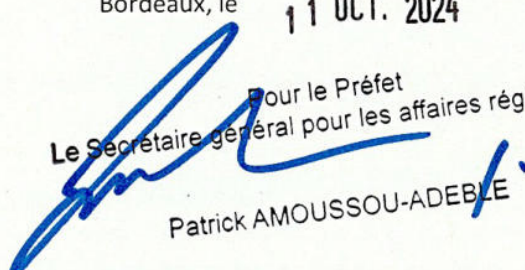
Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 11 OCT. 2024

Le Secrétaire général pour le Préfet  
pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n° 17-24-137 pour la réalisation d'une opération de logements aidés à Royan –  
Projet Ilot Saint Pierre – entre la commune de Royan et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Objet** : Opération de construction de logements aidés en commune déficitaire SRU

**Contexte** : La commune est sortie de la carence SRU pour le triennal 2023-2025. Elle reste déficitaire en logements sociaux et a un objectif de production de 427 logements pour 1711 manquants.

**Projet** : Sur une emprise foncière totale d'environ 4000 m<sup>2</sup>, l'opérateur foncier retenu construira un programme de logements collectifs neufs en renouvellement urbain et densification de l'existant. Le programme prévoit 200 logements dont 120 LLS. Le programme sera construit sur 2 niveaux de sous-sol et jusqu'en R+11.

**Transfert de l'ancienne convention** : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-23-022 au titre de l'opération susvisée (1723022001) pour un montant total 700 170,78 € HT au 20/09/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Durée** : jusqu'au 31 décembre 2025

**Montant** : 750 000 €

**Garantie de rachat** : Ville de Royan

**Capacités financières de la collectivité** :

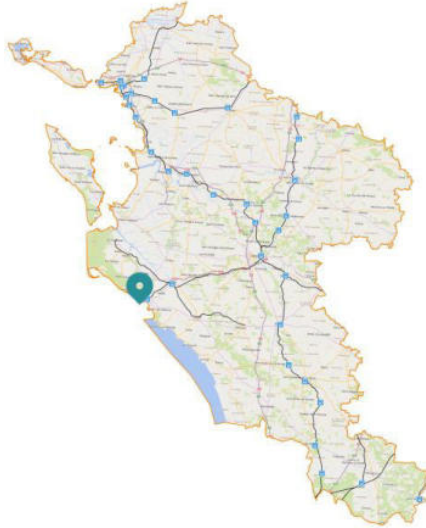
Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
22 068 000 / 10 649 320	5 565 609	46 772 132

**Périmètre** : le périmètre de l'opération porte sur l'ancien Centre Technique Municipal de la ville de Royan, sur les hauteurs de la ville.

# ROYAN (17) – Ilot Saint-Pierre



**Situation:** Royan est une commune urbaine littorale de Charente-Maritime située à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde, desservie par les réseaux routiers et ferroviaires (TER)



**Localisation:**



**Marché:**

Le prix moyen d'un TAB est de 380€/m<sup>2</sup>



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**4 493 €**  
de 2 645 € à 6 478 €



MAISON

Prix m2 moyen  
**4 220 €**  
de 2 484 € à 6 084 €



**Identification du bien:** terrain nu d'une superficie de 2 057m<sup>2</sup>, mitoyen d'un terrain bâti sur lequel se trouve le centre technique municipal destiné à être démolì.





## Etude capacitaire plan et 3D



VUE 4 DEPUIS L'AVENUE DANIEL HEDDE



VUE 5 DEPUIS L'AVENUE DE ROCHEFORT



Conformément à l'OAP prévue au PLU, l'opération porte sur un programme de 200 logements dont 120 Logements Locatifs Sociaux et 80 Logements Locatifs Intermédiaires



Outils: Le foncier objet de la présente convention a été acquis à l'amiable par l'EPFNA en 2015.



## Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

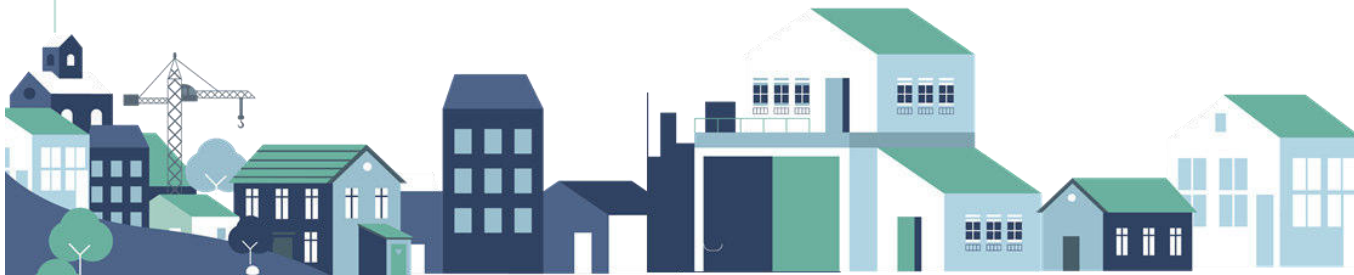
Planning prévisionnel :



Cession au 30/03/2025

Démarrage des travaux : date de signature + 4 mois

Livraison : date de démarrage des travaux + 42 mois



# Economie du projet



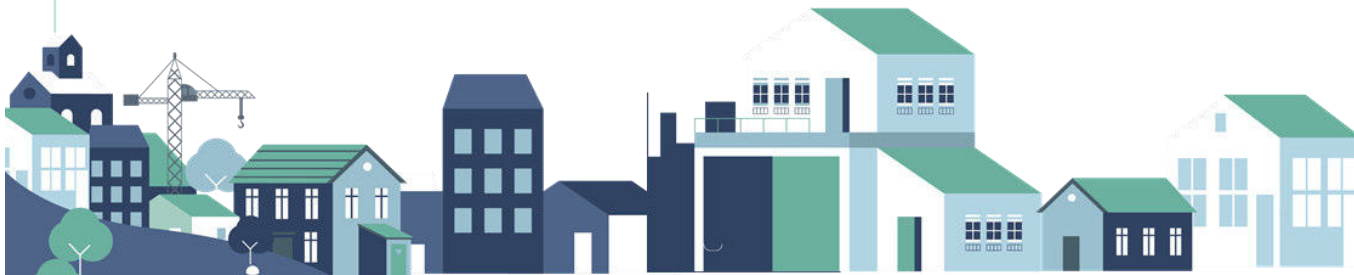
## • Bilan de promotion détaillé

BILAN OPERATION						
Recettes		€ HT	€ TTC	HT	TTC	% Recettes
	Parkings supplémentaires	16667 / lots	20000 / lots	633 333 €	760 000 €	2,2%
	Logements Privés pkg compris	3322 €/m <sup>2</sup> shab	3986 €/m <sup>2</sup> shab	14 576 900 €	17 492 280 €	50,1%
	Logements Sociaux pkg compris	2137 €/m <sup>2</sup> shab	2312 €/m <sup>2</sup> shab	13 874 312 €	15 011 675 €	47,7%
<b>CA Total</b>				<b>29 084 545 €</b>	<b>33 263 955 €</b>	<b>100,0%</b>
Dépenses				% Dépenses		
Valorisation Charge Foncière				1 615 000 €	1 615 000 €	5,91%
Frais annexes (droits d'enregistrement, frais de notaires)		2,5% charge foncière		40 375 €	40 375 €	0,15%
Démolition / Désamiantage / Dépollution				200 000 €	240 000 €	0,73%
Coût concessionnaires branchement des réseaux				232 400 €	278 880 €	0,85%
Taxes				486 065 €	486 065 €	1,78%
Travaux parking sous sol / VRD		500,00 €	5 750m <sup>2</sup> sous sol	2 875 000 €	3 450 000 €	10,52%
Travaux Logements		1 450,00 €	11 776 m <sup>2</sup> SP	17 075 699 €	20 490 839 €	62,50%
travaux Espaces verts		100,00 €	1500m <sup>2</sup> esp vert	150 000 €	180 000 €	0,55%
Honoraires techniques (Moe, BET, CT...)			9,0% coût tvx	1 809 063 €	2 170 875 €	6,62%
Assurances et imprévus			2,0% coût tvx	402 014 €	482 417 €	1,47%
Honoraires de gestion, frais financiers, GFA			5,5% de CA HT	1 599 650 €	1 919 580 €	5,85%
Commercialisation			5,5% du CA Privé HT	836 563 €	1 003 875 €	3,06%
<b>Total</b>				<b>27 321 828 €</b>	<b>32 357 906 €</b>	<b>100,0%</b>
<b>Marge et Taux de Marge (% minimum demandé par organisme bancaire)</b>				<b>1 762 717 €</b>	<b>6%</b>	

\*Bilan issue de la consultation de 2019



- Convention de Réalisation
- Ville de Royan représentée par son Maire, Monsieur Patrick MARENGO
- Objet: portage vers privé pour production de LLS
- Montant : 750 000 €
- Garantie financière: commune de Royan
- Délai: jusqu'au 31/12/2025
- Mission attendues: portage avant cessions à opérateur



# PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

VILLE DE ROYAN



## CONVENTION REALISATION N° 17-24-137

POUR LA REALISATION

D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS AIDES A ROYAN

Projet ILOT SAINT-PIERRE

ENTRE

LA COMMUNE DE ROYAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **ville de ROYAN**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 80 avenue de Pontailac à ROYAN (17200), représentée par **Monsieur Patrick MARENGO**, son maire, dûment habilité par délibération n°24.XXX du conseil municipal du XXX ;

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 XXX.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre 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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- ..... du XX XX 2024.

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

## PRÉAMBULE

### La Commune de ROYAN

Station balnéaire renommée, Royan est la 4<sup>e</sup> ville la plus peuplée du département de Charente-Maritime avec, en 2019, 18 419 habitants. Si la commune est particulièrement attractive auprès des seniors, le logement reste une problématique forte pour les jeunes ménages du fait d'une tension importante du marché local et notamment celui des résidences secondaires dont le parc représente 43% du parc total).

Concernée par la Loi SRU, la ville de Royan entend maintenir les efforts menés pour favoriser la production de logements locatifs sociaux qui lui ont permis de sortir de la carence prononcée au titre du triennal 2020-2022.

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 Royan.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	18 419	83 661	651 358
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,26 %	0,53 %	0,47 %
Taux de Logements locatifs sociaux	7,67 %	3,40 %	7,87 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	200	1 074	5 007
Taux de vacance du parc de logements	7,21 %	5,35 %	7,64 %
Nombre de personnes par ménages	1,68	1,95	2,09
Nombre d'emplois au lieu de travail	9708	26 055	233 897
Nombre d'entreprises	238	969	7558
Nombre de commerces, hébergements, restauration	755	2703	15 914
Taux de chômage annuel moyen	19,08%	15,67%	13,98%

### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	3 juin 2021	Modification n°1 le 4 avril 2024
<b>PLH</b>	2008	Prorogé le 27 juin 2013
<b>SCOT</b>	20/10/2014	

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. CADRE DE LA CONVENTION

## 1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Royan et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

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

## 1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

## 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Ilot saint Pierre » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
BH 158	1 258 m <sup>2</sup>	Terrain nu	50 avenue de Rochefort	UC	Sans objet	Libre
BH 159	737 m <sup>2</sup>	Terrain nu	48B avenue de Rochefort	UC	Sans objet	Libre
BH 1088	52 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Avenue de Rochefort	UC	Sans Objet	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 présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle multisite.

Le foncier ci-dessus présenté a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs sur une emprise foncière élargie, incluant les parcelles de la ville accueillant l'actuel CTM, voué à déménager.

L'ensemble sera cédé au groupement d'opérateur EDEN Promotion/SEMDAS pour la construction d'un programme de logements collectifs neufs

### 2.2.1. Le Programme

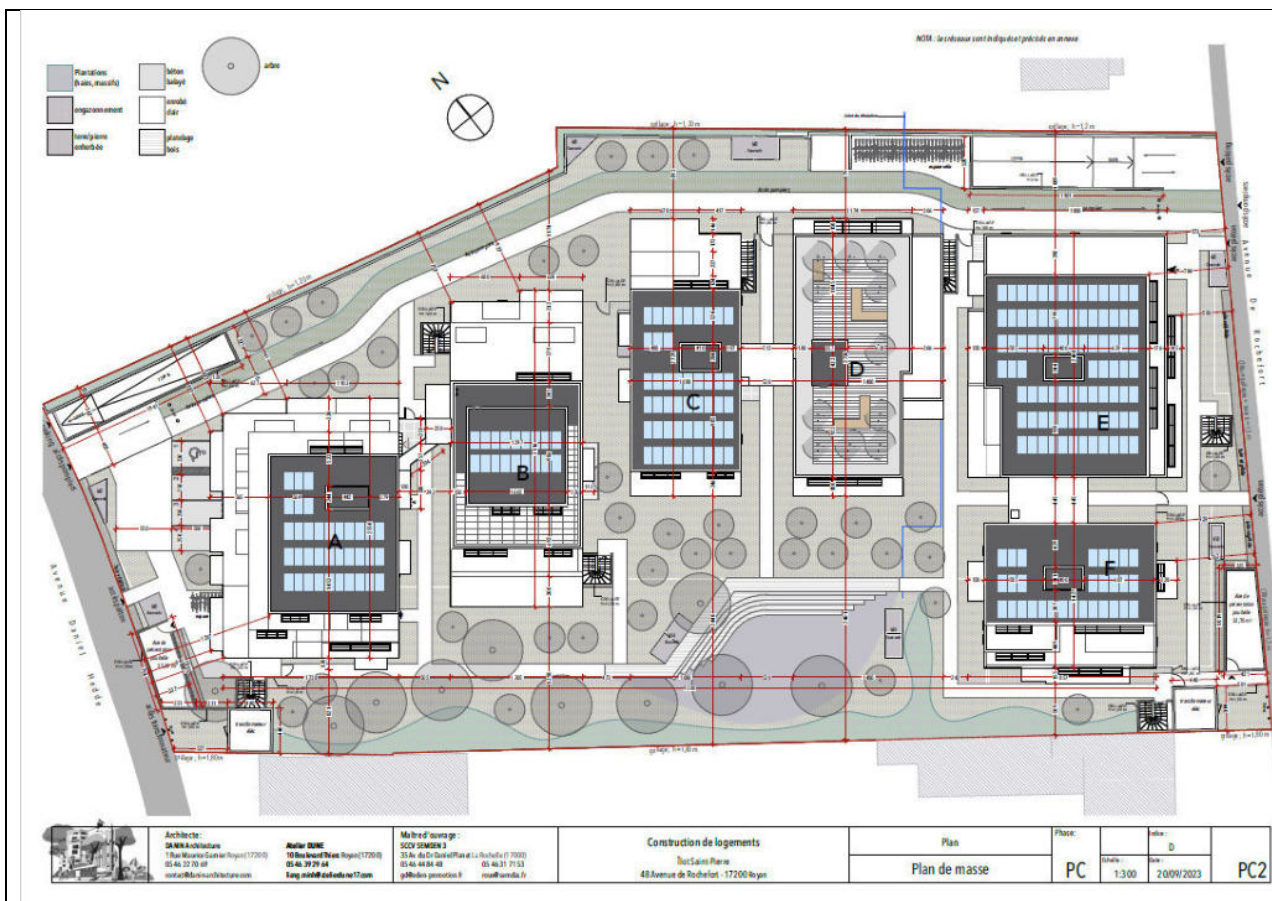
La Commune et l'EPFNA ont arrêté le programme de logements suivant :

- en construction neuve
- En collectifs

Nombre de logements prévus	200
Dont sociaux	120
Typologies des logements	Cf tableau
Densité prévue	R-2/R+11

	LIBRE	SOCIAL	TOTAL
T1	08	20	<b>28</b>
T2	49	50	<b>99</b>
T3	20	38	<b>58</b>
T4	04	17	<b>21</b>
T9	02	00	<b>02</b>
<b>TOTAL</b>	<b>83</b>	<b>125</b>	<b>208</b>
TOTAL SDP m <sup>2</sup>	5 052,38	6 712,58	<b>11 764,96</b>

(83 en Logement Locatif Social) SDP= 4283,52 m<sup>2</sup>  
 (42 en Accession Sociale) SDP=2429,06 m<sup>2</sup>



### 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 ville de Royan à la SCCV SEMDEN.

### 2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : décembre 2024
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 1<sup>er</sup> trimestre 2025
- Mise en service : date démarrage des travaux + 45 mois

### 2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet le pilotage du projet Ilot Saint Pierre jusqu'à la cession de l'assiette foncière à l'opérateur.

Dès lors, aucune démarche d'acquisition ne sera menée.

### **3. LA REALISATIONS D'ETUDES**

**NC**

### **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**

Les biens acquis par l'EPFNA ont été mis à disposition de la ville de Royan 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 ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

#### **4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

**NC**

### **5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

#### **5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de réalisation 17-23-022**

Les dépenses engagées au titre de la convention de réalisation n°17-23-022 précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant de 700 170,78 € HT au 20 septembre 2024 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

Libellé	CHARGES			
	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Etudes Générales et Stratégiques	0,00	3 047,28	3 047,28	0,00
<b>01-Etudes Générales et Stratégiques</b>	<b>0,00</b>	<b>3 047,28</b>	<b>3 047,28</b>	<b>0,00</b>
Etudes Préalables	0,00	2 180,00	2 180,00	0,00
Coût d'Acquisition	0,00	594 000,00	594 000,00	0,00
Frais de Notaire	0,00	6 491,19	6 491,19	0,00
<b>02-Maîtrise Foncière</b>	<b>0,00</b>	<b>602 671,19</b>	<b>602 671,19</b>	<b>0,00</b>
Travaux Désamiantage et Démolition	0,00	79 674,31	79 674,31	0,00
Travaux Sécurisation et Entretien	0,00	4 200,00	4 200,00	0,00
Honoraires sur Travaux	0,00	3 548,00	3 548,00	0,00
<b>03-Travaux et Honoraires</b>	<b>0,00</b>	<b>87 422,31</b>	<b>87 422,31</b>	<b>0,00</b>
Impôts	0,00	6 230,00	6 230,00	0,00
Autres Frais de Portage	0,00	800,00	800,00	0,00
<b>04-Frais de Gestion</b>	<b>0,00</b>	<b>7 030,00</b>	<b>7 030,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0,00</b>	<b>700 170,78</b>	<b>700 170,78</b>	<b>0,00</b>

## 5.2. Plafond de dépenses

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

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 majeure, 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 réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.  
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 31/12/2025

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.

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

## **11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

L'EPFNA informe la Commune 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 procédera à leur cession.

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

## **12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

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

La commune de Royan  
représentée par son maire,

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

**Patrick MARENGO**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **PIERRE BRUNHES** n° 2024/XX en date du 2 octobre 2024.

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : CMD

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024- 200

### Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n° 33-17-037 entre la ville 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,

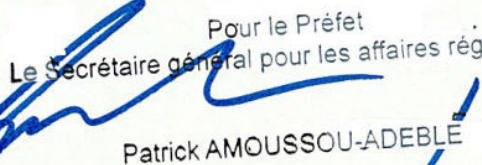
- APPROUVE l'avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n° 33-17-037 entre la ville de Libourne, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 09/10/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 14 OCT. 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

Mercredi 09 octobre 2024

**Rapport du directeur général**

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n° 33-17-037 entre la ville de Libourne, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA

**Objet :** Implantation de la 4ème UIISC (Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile)

**Contexte :** l'EPFNA a acquis un site d'activité destiné à être cédé à l'Etat en vue du développement du projet d'implantation de la 4ème UIISC (unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile). La cession est dans l'attente d'une validation du ministère de l'intérieur pour intervenir et requiert la prolongation de la durée de la convention.

**Projet :** Création d'environ 580 emplois à horizon 2027 et de près de 1200 habitants supplémentaires dans la ville

**Actions EPFNA à prévoir :** Géomètre (bornage, servitudes, divisions...)

**Durée :** 31/12/2025

**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 :** Périmètre de réalisation comprenant 2 immeubles d'habitation, un local commercial et un parking Artificialisés (parcelle bâti)



## AVENANT N°4

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

ENTRE

LA VILLE DE LIBOURNE (33),

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

**La Ville de Libourne** dont l'Hôtel de ville est situé au 42 place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE représentée par son 2<sup>ème</sup> adjoint, **Monsieur Jean-Philippe LE GAL**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° XXXXX du conseil municipal en date du XX XXXX 2024, Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

**La Communauté d'Agglomération du Libournais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 12 Avenue du Maréchal Foch, 33500 Libourne représentée par, son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n°2023-11-268 du 15 novembre 2023, Ci-après dénommée « **La CALI** » ;

et

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2024-XXX en date du 9 octobre 2024. Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part

## Identification des périmètres d'intervention



# PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un avenant n° 3 a été signé le 28/08/2024 afin d'intégrer l'octroi d'une minoration foncière sur ce projet à hauteur de 600 000€ compte-tenu des coûts élevés liés aux travaux de sécurisation des bâtiments dans le cadre d'un arrêté de péril et des coûts de réhabilitation à engager par l'opérateur.

L'EPFNA a également acquis 2 immeubles, un local commercial et un parking « Avenue de Verdun ». Ces fonciers sont destinés à être cédés au Ministère de l'Intérieur pour l'implantation de l'UIISC 4 d'ici 2025.

La convention arrivant à échéance le 18/12/2024, cet avenant a pour but de proroger l'échéance de la convention le temps que l'acte de cession de ces fonciers puisse être signé.

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*Cet article vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » dans la convention initiale.*

La date d'échéance de la convention est prorogée au 31/12/2025

Fait à POITIERS, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Libourne  
représentée par son 2<sup>ème</sup> adjoint,

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

**Jean-Philippe LE GAL**

**Sylvain BRILLET**

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

**Philippe BUISSON**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Pierre BRUHNES n°2024/XXX en date du 22 mars 2024.

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

Annexe n°2 : Convention opérationnelle entre Libourne, la Cali et l'EPF NA, et ses avenants n°1, 2 et 3 à la Convention opérationnelle entre Libourne, la Cali et l'EPF NA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024- *201*

---

### Convention de réalisation n° 33-24-131 pour la production de logements entre la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux 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°33-24-131 pour la production de logements entre la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°33-23-002 opération n°3323002001 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € 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 09/10/2024

Laurence ROUEDE

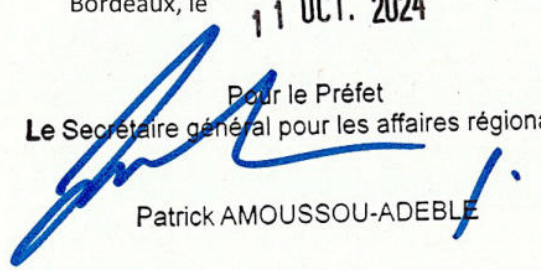


Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

**11 OCT. 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](mailto: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

Mercredi 09 octobre 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n° 33-24-131 pour la production de logements entre la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux et l'EPFNA

**Objet** : Installation du CCAS dans la maison d'habitation et revente du terrain pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux

**Contexte** : La commune, située en zone tendue, anticipe liés aux objectifs de la loi SRU auquel elle devrait être soumise dans les prochaines années compte-tenu de son nombre croissant d'habitants.

**Projet** : 10 LLS et le CCAS

**Actions EPFNA à prévoir** : Géomètre (bornage, servitudes, divisions...)

**Transfert de l'ancienne convention** : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-23-002 au titre de l'opération susvisée (3323002001) pour un montant total 2000 € estimé au 30/10/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 450 000€

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 267 064 € / 1 325 754 €	258 174 €	1 242 732 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation situé en centre-bourg, proche de la mairie, des écoles et de la salle des fêtes comprenant une maison d'habitation d'environ 200 m<sup>2</sup> et d'une dépendance d'environ 100 m<sup>2</sup> sur les parcelles AO 13 et 134 d'une contenance de 2586 m<sup>2</sup> Artificialisés (parcelle bâti)



## CONVENTION REALISATION N°33-24-131

Pour la production de logements secteur

« 17 avenue de Loustallaut »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 4 avenue de Mercade - Saint-Caprais-de-Bordeaux (33 880), représentée **Madame Tania COUTY**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » (si la collectivité garante est 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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024- ..... du 09/10/2024.

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

## PRÉAMBULE

### La commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

La commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX est localisée au centre du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de Communes des Portes de L'Entre-Deux-Mers depuis le 10 décembre 2002.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D113 et la D240.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	3 490	21 685	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	3,63%	1,47%	1,27%
Taux de Logements locatifs sociaux	7,39%	3,44%	12,65%
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	11	77	11 039
Taux de vacance du parc de logements	4,3%	5,8%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,54	2,43	2,16
Nombre d'emplois au lieu de travail	491	5 531	688 507
Nombre d'entreprises	51	358	26 039
Nombre de commerces, hébergements, restauration	51	473	41700
Taux de chômage annuel moyen	9,01%	9,92%	12,74%

#### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 21 janvier 2005	Révision du PLU lancée le 01/03/2021 (PADD débattu le 19/01/2023)
<b>PLH</b>	Non concerné	Démarche en cours de lancement par CDC
<b>SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise</b>	Approuvé le 13 février 2014	

## **L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

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

## 1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 17 avenue Loustallaut » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
-----------------------	------------------------	--------------	------------------------	------------	------------

AO 13	518 m2	Terrain bâti	17 Avenue de Loustallaut	UA	Libre
AO 134	2 068 m2	Terrain nu	17 Avenue de Loustallaut	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.



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention de veille dans laquelle ces parcelles avaient été ciblées compte-tenu de leur emplacement stratégique à proximité de la mairie, des commerces, des écoles et de la salle des fêtes.

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 :

- Une évaluation du foncier par le service des Domaines
- Préfaisabilité bailleurs

Etudes capacitaires	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 urbaine		Étude géotechnique
Etude de programmation commerciale	x	Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction		Stratégie d'intervention foncière
Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire		Autres : à préciser

Cette faisabilité a permis de montrer que le projet et l'emplacement suscitait l'intérêt de certains bailleurs mais que la charge foncière admissible de ces derniers ne permettait pas d'équilibrer l'opération compte-tenu des prétentions du vendeur.

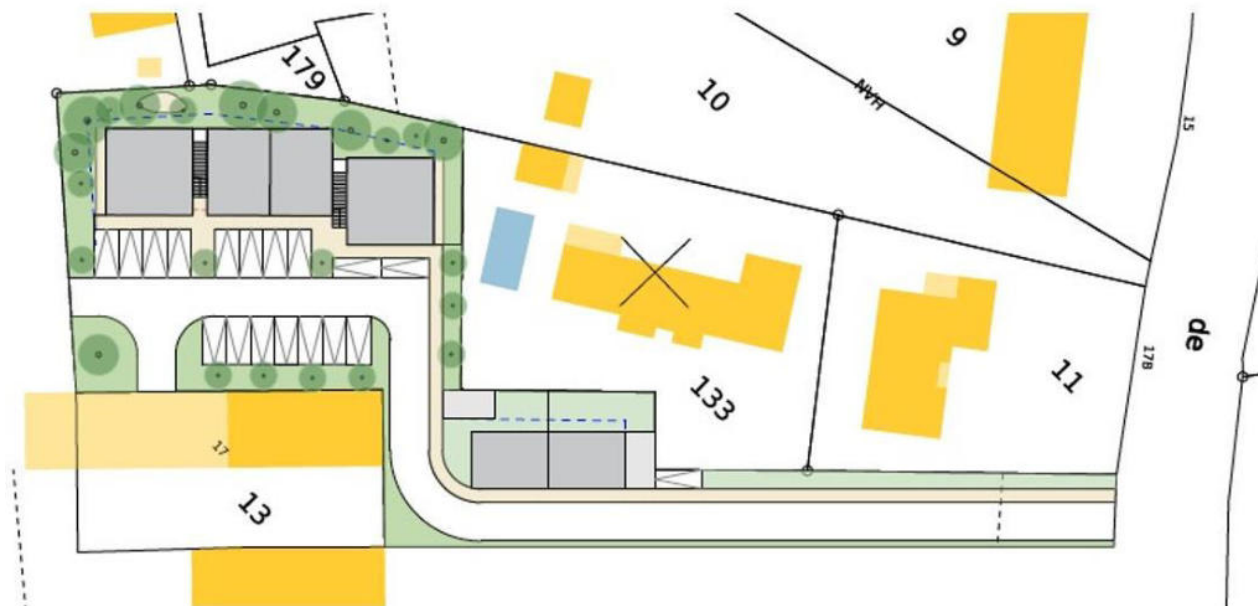
### 2.2.1. Le Programme

La Commune envisage le programme suivant :

- **Sur la parcelle AO 134**

Les faisabilités réalisées démontrent un que l'emprise pourrait accueillir la réalisation d'un programme d'une dizaine de logements locatifs sociaux selon l'hypothèse suivante :

Nombre de logements prévus	10
Dont sociaux	10
Typologies des logements	T2-T3
Densité prévue	640 m <sup>2</sup> SDP



- **Sur la parcelle AO 13**

Cette parcelle abritant une maison d'habitation d'environ 200 m<sup>2</sup> et une dépendance d'environ 100m<sup>2</sup> pourrait être intégrée au programme du bailleur social en vue de sa réhabilitation d'une démolition/reconstruction ou pourrait être revendue à la commune ou à un tiers pour compléter l'offre de service de la commune.

### **2.2.2. Les modalités de sortie envisagées**

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune, à un bailleur social pour la parcelle de terrain nu et à la Commune pour la parcelle abritant la maison.

### **2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet**

- Acquisition : 1<sup>e</sup>T 2025
- Réalisation des études complémentaires : 2<sup>e</sup>T 2025
- Consultation d'opérateurs : 3<sup>e</sup> T 2025
- Choix de l'opérateur par la commune : 4<sup>e</sup>T 2025
- Signature promesse de cession : 1<sup>er</sup>T 2026
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 2026
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : 2026
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 2027
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2027
- Mise en service : 2029

## **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 17/07/2006 et du 26 mars 2021, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. 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,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
  - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
  - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
  - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
  - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

### 3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

	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...)
	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.

#### Modalités de réalisation des études

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

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

### **3.2. 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 maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

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

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

## **4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

### **4.2. Gestion des biens durant le portage**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

### **4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune / 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.

**A ce stade du projet, aucune démolition n'est envisagée sur ce foncier.**

## **5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille**

Les dépenses qui seront engagées au titre de la convention de veille n°33-23-002 précitée sont estimées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant de 396 500€ et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses qui seront engagées :

- 500 € de frais d'huissier
- 390 000 € montant préemption en septembre 2024
- 6 000 € de frais de notaires

### **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **450 000 €**.

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 majeure, 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 réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.  
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents

budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du **31/12/2027**.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses 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.

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

## **11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

L'EPFNA informe la Commune 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 procédera à leur cession.

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

## **12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

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

La commune de Saint-  
Caprais-de-Bordeaux  
représentée par son maire,

**Tania COUTY**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/XXX en date du XX/XX/2024

*Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA*

*Annexe 3 : Modèle d'accord préalable*

*Annexe 4 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)*

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024- *202*

---

### Convention de réalisation n°33-24-132 pour la production de logements dans le cadre la ZAC Coeur de Bourg entre la commune de Saint-Jean-d'Illac 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°33-24-132 pour la production de logements dans le cadre la ZAC Coeur de Bourg entre la commune de Saint-Jean-d'Illac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 500 000 € 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 09/10/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 1<sup>er</sup> Oct. 2024

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Atik AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - epfna.fr  
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Mercredi 09 octobre 2024

### Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-132 pour la production de logements dans le cadre la ZAC Coeur de Bourg entre la commune de Saint-Jean-d'Illac et l'EPFNA

**Objet** : Reconversion d'une friche industrielle dans la ZAC coeur de bourg de Saint-Jean-d'Illac

**Contexte** : Commune carencée. Nombre d'habitants en hausse du fait de la situation privilégiée de la commune : proximité Bordeaux Métropole (Mérignac) et Bassin d'Arcachon

**Projet** : 30 286 m<sup>2</sup> de SdP à produire dont 1 411 m<sup>2</sup> pour du commerces ou des services. Le reste étant pour la production de logements dont 35% LLS, 5% BRS et 60% libre. Soit 144 logements LLS, 21 BRS et 241 logements libres.

**Actions EPFNA à prévoir** : Aucun travaux ou études nécessaires de la part de l'EPFNA

**Durée** : 4 ans à compter de la première acquisition - 31/12/2028

**Montant** : 8 500 000€

**Garantie de rachat** : Commune de Saint-Jean-d'Illac

**Capacités financières de la collectivité :**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
5 167 228 € / 4 399 052 €	1 406 357 €	10 231 622 €

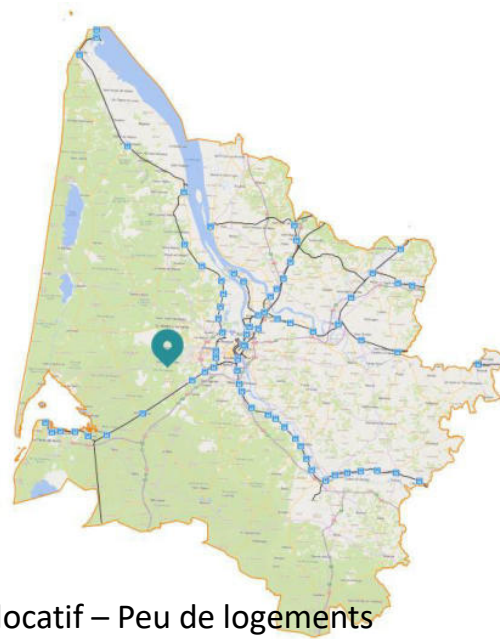
**Périmètre** : Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de deux emprises foncières séparées par l'avenue du Duc de Lorge constituant un ancien site industriel occupé par une scierie, avec espace de vente et de stockage. Présence d'espaces arborés au sud du site. Cette unité foncière se compose de quinze parcelles cadastrales, pour une superficie totale de 42 807 m<sup>2</sup>. Pour partie clôturée, elle dispose de plusieurs accès indépendants. Le terrain est de configuration relativement plane, il est en grande partie bitumé notamment au niveau des infrastructures bâties. À ce jour, l'ancienne scierie correspond à une friche industrielle en état de dégradation avancé et nécessite d'être entièrement démolie. Présence de pollution dans les sols et structures enterrées et d'amiante, notamment dans la toiture en fibrociment du bâtiment industriel.

parcelle en friche

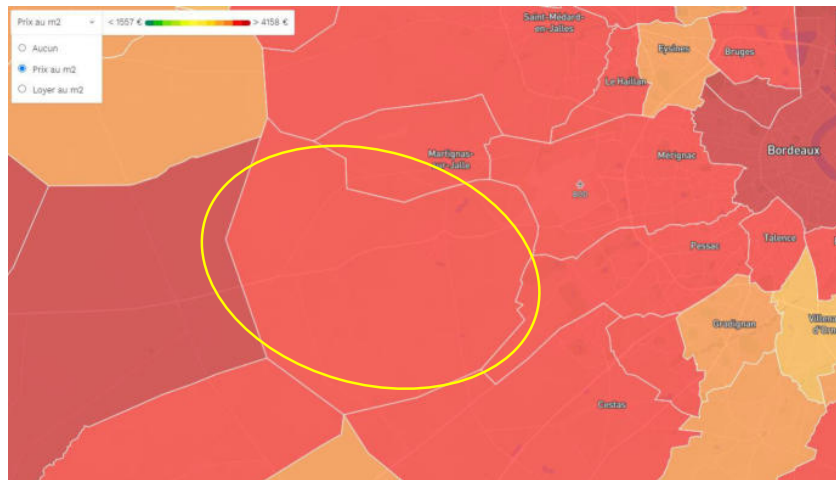
# Contexte



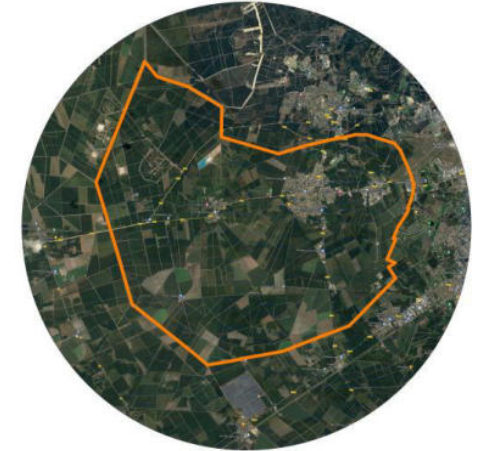
**Situation:** Centralité  
périphérique métropolitaine – 20  
km de Bordeaux



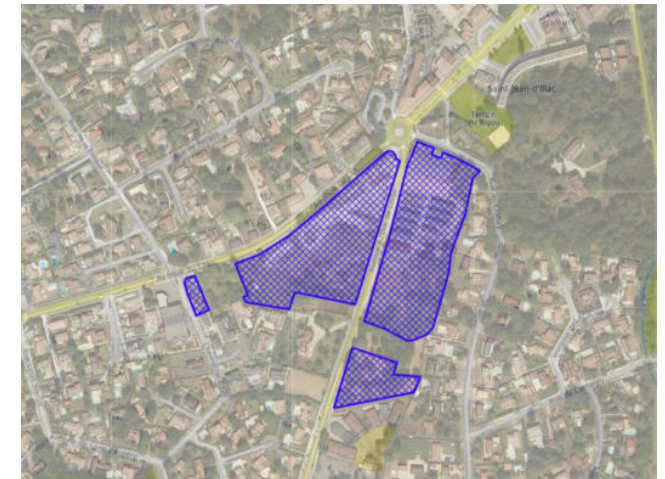
**Marché:** Marché tendu – peu de locatif – Peu de logements  
vacants



**Localisation:** A proximité du centre-ville



**Identification du bien:** Parcelles restantes à  
acquérir ZAC Cœur de bourg – ancienne scierie – terrain  
nu et maison d'habitation





## Etude capacitaire plan et 3D



**Enjeux et Programme détaillé :** programme de la ZAC > SdP de 44 512m<sup>2</sup> comprenant logements, équipements, commerces et services.

Acquisitions portées par l'EPF correspondent à 30286 m<sup>2</sup> de SdP dont 28 875 m<sup>2</sup> pour du logement et 1 411 m<sup>2</sup> pour des commerces et services.

Détail logements : 406 logements dont 144 LLS (35%) et 21 BRS (5%)

**Adéquation aux attendus epf :** Axe PPI habitat centre-bourg

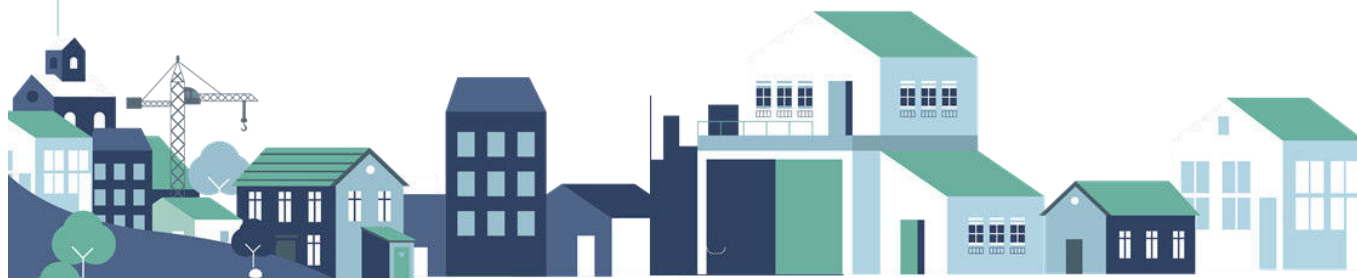


**Outils:** acquisition amiable



## Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

- Acquisition par l'EPFNA
- Portage durant 4 ans
- Travaux de démolition/dépollution à la charge de Clairsienne dans le cadre de la ZAC (mode de réalisation à définir)



# Economie du projet



## • Pour projets operateurs: bilan de promotion détaillé

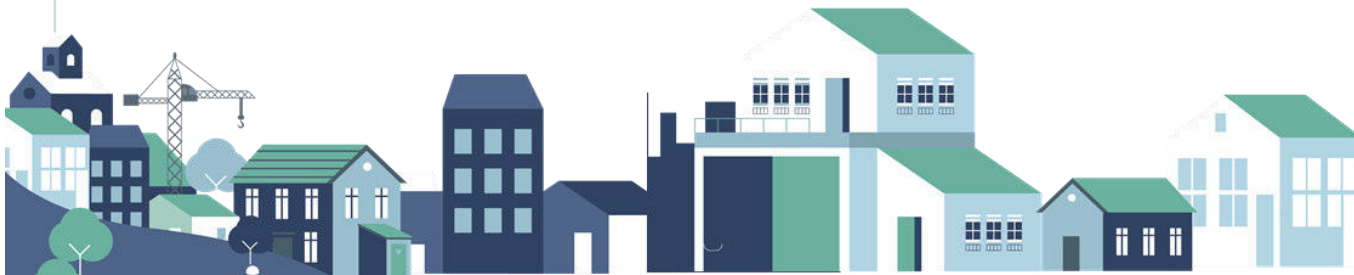
Informations		Avis DIE		
Parcelle	Surface parcelle	Prix au m <sup>2</sup>	Prix DIE	Prix +20%
AC 227	14452 m <sup>2</sup>	120 €	1 734 240 €	<b>2 081 088 €</b>
AA 1073	15242 m <sup>2</sup>	120 €	1 829 040 €	<b>2 194 848 €</b>
AC 221	1243 m <sup>2</sup>	120 €	149 160 €	<b>178 992 €</b>
AA 1074	624 m <sup>2</sup>	120 €	74 880 €	<b>89 856 €</b>
AC 223	1787 m <sup>2</sup>	120 €	214 440 €	<b>257 328 €</b>
AC 225	90 m <sup>2</sup>	120 €	10 800 €	<b>12 960 €</b>
AC 34	733 m <sup>2</sup>	50 €	36 650 €	<b>43 980 €</b>
AC 249	3281 m <sup>2</sup>	50 €	164 050 €	<b>196 860 €</b>
AC 251	327 m <sup>2</sup>	50 €	16 350 €	<b>19 620 €</b>
<b>Total acquisitions restantes EPFNA</b>			<b>4 229 610 €</b>	<b>5 075 532 €</b>



Bilan prévisionnel - Convention 33 24 132			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	5 075 532,00 €	Signature d'une PUV en amont de l'acquisition :	
Frais de notaire	152 265,96 €	Rachat au cout de revient par CLAIRSIENNE	5 357 989,96 €
Frais travaux	0,00 €		
Etudes	0,00 €		
Taxe foncière	122 684,00 €		
Assurance 4 ans	7 508,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>5 357 989,96 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>5 357 989,96 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>



- **Nature de la convention** : Convention de réalisation pour la production de logements dans le cadre de la ZAC Cœur de Bourg
- **Nom formel des contractants / signataires** : Commune de Saint-Jean-d'Illac
- **Objet** : Portage foncier dans le cadre de la ZAC pour le compte de la commune et de Clairsienne
- **Montant** : 5 500 000€ (montant d'acquisition + frais de portage)
- **Garantie financière** : Commune de Saint-Jean-d'Illac
- **Délai** : 30/06/2029
- **Missions attendues** : finalisation des négociations – acquisition des fonciers restants et portage pour une durée de 4 ans – cession de l'usufruit et signature d'une PSV avec Clairsienne





## CONVENTION REALISATION N°33-24-132

**POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LA ZAC « CŒUR DE BOURG »**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ILLAC

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **commune de Saint-Jean-d'Illac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 120 Avenue du Las à Saint-Jean-d'Illac (33127), représentée par **Monsieur Édouard QUINTANO**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 04 juillet 2020,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » (si la collectivité garante est la Commune);

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'Établissement;

## PRÉAMBULE

### La commune de Saint-Jean-d'Illac

La commune de Saint-Jean-d'Illac est localisée au centre du département de la Gironde, à l'ouest de la Métropole de Bordeaux. Elle est intégrée à la communauté de communes de Jalle-Eau-Bourde depuis 2013.

A proximité de la rocade de Bordeaux, l'accessibilité routière de la commune est assurée par la départementale D106 (Bordeaux-Cap Ferret).

La commune de Saint-Jean-d'Illac est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Située dans l'unité urbaine de Bordeaux, la commune a connu un développement urbain accéléré et une pression démographique forte. Cette dernière a vu sa population croître régulièrement depuis les années 70, de manière à ce qu'elle ait été multipliée par 6 en 50 ans.

La commune souhaite restructurer son centre-bourg pour conforter son identité, requalifier les espaces publics urbains et naturels reliant les différentes polarités de services et développer son offre de logements. Pour maîtriser ce développement urbain, la commune a créé par une délibération n°2023-04-44 du 14 avril 2023 la ZAC « Cœur de Bourg » et a mis en œuvre une concession d'aménagement.

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

	Commune de Saint-Jean-d'Illac	EPCI CC Jalle-Eau-Bourde	Gironde
Population	8 980	32 094	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	3,51 %	1,73 %	1,27 %
Taux de Logements locatifs sociaux	14,86 %	13,40 %	12,65 %
Rythme de construction annuel (nombre de logement)	144	248	11 039
Taux de vacance du parc de logements	2,96 %	2,39 %	7,98 %
Nombre de personnes par ménages	2,53	2,36	2,16
Nombre d'emplois au lieu de travail	3 173	18 267	688 507
Nombre d'entreprises	134	394	26 039
Nombre de commerces, hébergements, restauration	262	748	41 700
Taux de chômage annuel moyen	7,47 %	9,20 %	12,74 %

### La communauté de communes de Jalle-Eau-Bourde,

La communauté de de Jalle-Eau-Bourde a été créée par l'arrêté préfectoral du XXX, ainsi que les extensions successives, par arrêté du XXX, regroupant aujourd'hui 3 communes, et 32 094 habitants au dernier recensement.

## Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 20/12/2012	3 <sup>ème</sup> modification approuvée le 09 juillet 2019
<b>PLH</b>	Arrêté le 03/07/2024	En phase d'arrêt – approbation prévue en 2025
<b>SCOT</b> de l'aire métropolitaine Bordelaise	Approuvé le 13/02/2014	En cours de modification pour devenir le SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine Bordelaise

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint-Jean-d'Illac et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

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

#### **1.2. Documents contractuels**

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « ZAC Cœur de Bourg » et défini par les éléments suivants :

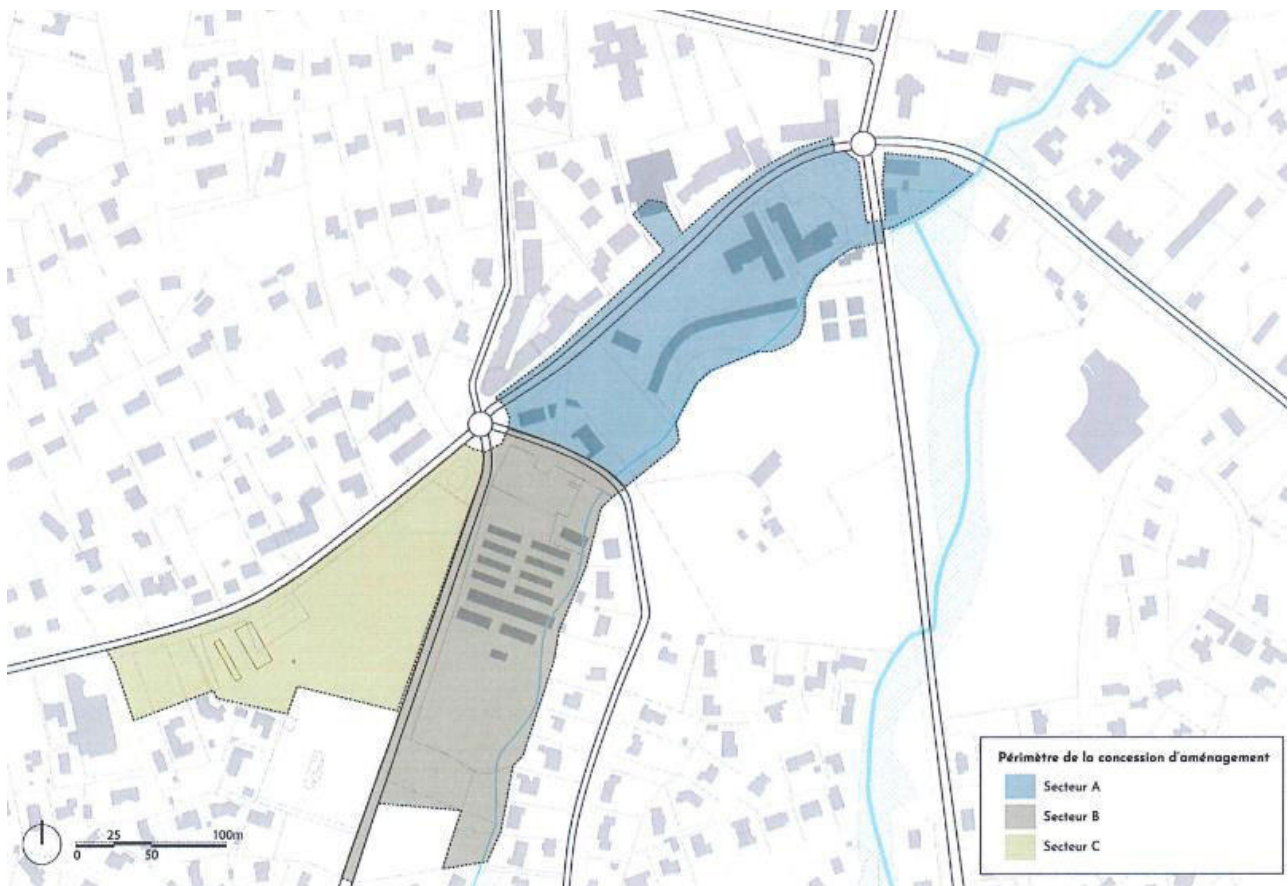
<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)</u>	<u>Occupation</u>
<u>AA1003</u>	954	<u>Local commercial ou industriel, ou biens divers</u>	559 AV DU LAS	<u>1AUc</u>	ER n° 04 : Aménagement de la RD 106  Périmètre d'attente	<u>Occupé</u>
<u>AA1073</u>	15242	<u>Terrains à bâtir</u>	LOT LE CLOS D EUGENIE	<u>1AUc</u>	ER n° 04 : Aménagement de la RD 106  ER n° 15 : Elargissement de l'emprise de l'allée de Serganton et de l'avenue du Duc de Lorg  Périmètre d'attente  Espaces Libres ou à Planter	<u>Occupé ?</u>
<u>AA1074</u>	624	<u>Terrains à bâtir</u>	LOT LE CLOS D EUGENIE	<u>1AUc</u>	ER n° 04 : Aménagement de la RD 106  ER n° 15 : Elargissement de l'emprise de l'allée de Serganton et de l'avenue du Duc de Lorg  Périmètre d'attente  Espaces Libres ou à Planter	<u>Libre / Occupé</u>
<u>AA1077</u>	712	<u>Maison avec dépendance</u>	23 CHE DE RIBOT	<u>UB</u>	ER n° 04 : Aménagement de la RD 106  Périmètre d'attente	<u>Occupé</u>
<u>AC0034</u>	733	<u>Taillis simples</u>	RIBOT	<u>UE</u>		<u>Libre</u>
<u>AC0221</u>	1243	<u>Sols</u>	RUE DU CRABEY	<u>1AUc</u>	Périmètre d'attente  Espace libre ou à planter	<u>Libre</u>
<u>AC0223</u>	1787	<u>Local commercial ou industriel, ou biens divers</u>	22 RUE DU CRABEY	<u>1AUc</u>	ER n° 15 : Elargissement de l'emprise de l'allée de Serganton et de l'avenue du Duc de Lorg  Périmètre d'attente	<u>Occupé</u>
<u>AC0225</u>	90	<u>Sols</u>	LE BOURG	<u>1AUc</u>	Périmètre d'attente	<u>Occupé</u>

<u>AC0227</u>	14452	<u>Bois, aulnaies, saussaies, oseraies et sols et hangars de stockages de bois</u>	AV DU DUC DE LORGE	<u>1AUc</u>	<u>ER n° 15 : Elargissement de l'emprise de l'allée de Serganton et de l'avenue du Duc de Lorg</u>  <u>Périmètre d'attente</u>  <u>Espaces Libres ou à Planter</u>	<u>Libre</u>
<u>AC0249</u>	3281	<u>Bois, aulnaies, saussaies, oseraies</u>	AV DU DUC DE LORGE	<u>UE</u>	<u>ER n° 15 : Elargissement de l'emprise de l'allée de Serganton et de l'avenue du Duc de Lorg</u>	<u>Libre</u>
<u>AC0251</u>	327	<u>Bois, aulnaies, saussaies, oseraies</u>	RIBOT	<u>UE</u>		<u>Libre</u>

Ce périmètre fait partie intégrante de la ZAC « Cœur de Bourg ». Il s'agit d'un secteur de projet dont les objectifs définis par le Conseil Municipal sont les suivants :

- Proposer un projet urbain d'ensemble intégrée à la géographie du lieu, à son environnement et respectueux du patrimoine et de l'identité du bourg ;
- Revaloriser le paysage en préservant et en intégrant la nature en ville : autour de la remise en valeur de la Jalle ; de la création d'une trame paysagère hiérarchisée assurant les relations entre quartiers et les liens avec la nature et l'écosystème particulier de la Jalle ;
- Favoriser les mobilités alternatives : par la réintroduction des modes de déplacements doux qui reconnecteront les quartiers avec le centre-bourg, les équipements publics, commerces et services et créeront de l'urbanité ;
- Réorganiser le stationnement : repenser le stationnement en l'optimisant notamment par le recours à la mutualisation des emprises de stationnement entre les commerces/services en journée et les riverains en soirée/nuitée ainsi que par une politique de foisonnement de l'offre ;
- Requalifier l'ensemble des espaces publics en cœur de bourg : aux abords des équipements publics, des locaux associatifs et commerciaux, afin de redonner sa place aux piétons et favoriser l'appropriation des espaces ;
- Renforcer l'offre commerciale du centre-bourg : proposer une offre commerciale et de services et permettre la montée en gamme des commerces et locaux d'activités ;
- Adapter et diversifier l'offre de logements : proposer des logements accessibles aux ménages primo-accédant et aux seniors et privilégier une diversité des formes urbaines et des modes d'habiter tout en répondant aux objectifs de mixité sociale.

Le secteur est destiné à accueillir un programme mixte de logement. L'intervention de l'EPFNA porte sur les secteurs B et C de la concession d'aménagement de la ZAC (cf. plan ci-dessous)



Le secteur B sera constitué de 4 bâtiments de logements collectifs groupés par 2 : le lot B1 au nord et le lot B2 au sud. Une rampe d'accès commune desservira un stationnement semi-enterré. Le RDC des bâtiments sera situé à 1 m au-dessus du sol naturel. Cette légère surélévation permet à chaque appartement donnant sur la rue de surplomber cette dernière et préserver ainsi, avec l'aide d'un talus paysager de 3 m d'épaisseur, l'intimité des occupants. Les trois premiers bâtiments sont organisés en forme de U : le cœur de l'îlot central formé par la dalle située au-dessus des emplacements de stationnement fera l'objet d'un aménagement paysager. Les appartements devront être traversant au niveau des deux ailes du U afin d'offrir à leurs occupants, des séjours à plusieurs orientations.

Chaque bâtiment est de niveau R+2 avec attique sur sous-sol semi-enterré. Il présentera une double façade : celle sur rue, plus haute avec une hauteur constructible maximum de 13,50 m à l'acrotère et celle sur jardin, dont les hauteurs seront décroissantes en direction de la Jalle et de son grand paysage.

Le secteur C, d'une superficie de 18 425 m<sup>2</sup>, occupera l'emprise foncière triangulaire qui est située entre les avenues du Las et du Duc de Lorge. Il borde le giratoire de la Fontaine à l'entrée sud-ouest de la Ville. Il est décomposé en deux sous-secteurs essentiellement dévolus à la réalisation de logements collectifs et à leurs stationnements : le secteur C1 qui comptera 3 bâtiments et le secteur C2 qui en comptera 8.

Afin de tenir compte de leur environnement proche, les bâtiments seront conçus avec un épandage qui sera croissant vers le centre et le long des avenues principales. Il sera décroissant en direction du tissu pavillonnaire et des espaces naturels au sud.

Le long de l'Avenue du Las, les volumes bâtis alternent avec des espaces ouverts et des transparences sur le paysage. Ils reprendront ainsi la thématique urbaine historique où les espaces libres sont toujours présents même le long des avenues principales. Cette alternance d'un rythme bâti/végétation évitera l'effet tunnel d'un continuum trop urbain. Les porosités visuelles et piétonnes entre les îlots, dont celles amorcées sur le secteur B, se poursuivront au cœur du secteur C et permettront ainsi de relier l'espace naturel de la Jalle et l'avenue du Las.

Le périmètre accueillait une ancienne ICPE, la scierie QUERENDEAU Bois. Il est sujet à de la pollution des sols et des eaux sous-terraines. Il s'agit notamment d'une forte présence d'arsenic, plus de 3 fois supérieure au seuil de vigilance. On constate également la présence d'hydrocarbures et d'hydrocarbures aromatiques polycycliques qui témoigne du passé industriel de la commune. On constate également une présence supérieure au seuil de vigilance de plomb ainsi que de polluants organiques persistants.



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une première convention de réalisation arrivant à échéance à la fin de l'année 2025. Depuis plusieurs années, et dans le cadre de la ZAC, CLAIRSIENNE a mené plusieurs acquisitions foncières. La présente convention viendrait finaliser les acquisitions foncières de la ZAC Cœur de Bourg.

A ce stade, la Commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elle remet à l'EPFNA :

- XXXX

- XXXX
- XXXX

Etudes capacitaires	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 urbaine	Étude géotechnique
Etude de programmation commerciale	Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Stratégie d'intervention foncière
Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire	Autres : à préciser

Le périmètre accueillait une ancienne ICPE, la scierie QUERENDEAU Bois. Il est sujet à de la pollution des sols et des eaux sous-terraines. Il s'agit notamment d'une forte présence d'arsenic, plus de 3 fois supérieure au seuil de vigilance. On constate également la présence d'hydrocarbures et d'hydrocarbures aromatiques polycycliques qui témoigne du passé industriel de la commune. On constate également une présence supérieure au seuil de vigilance de plomb ainsi que de polluants organiques persistants.

### 2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En en construction neuve
- En collectifs et semi collectifs

Nombre de logements prévus	406
Dont sociaux	144
Typologies des logements	
Densité prévue	103 logements / ha

La commune souhaite rompre avec la typologie majoritairement présente de l'habitat individuel en construisant des logements collectifs et semi-collectifs sur le périmètre. L'objectif étant d'optimiser l'imperméabilisation des sols et la consommation énergétique des logements, tout en préservant la qualité paysagère du site.



### 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 CLAIRSIENNE dans le cadre du traité de concession de la ZAC signé entre la commune de Saint-Jean-d'Illac et CLAIRSIENNE.

**AJOUT DES CONDITIONS DE L'EPFNA : dépôt PC / travaux démolition/ dépollution / commercialisation rapide des projets / signature PSV en amont de chaque acquisition**

Indiquer les subventions déjà attribuées

### 2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

**Cette convention s'inscrit dans le cadre de la ZAC Cœur de Bourg**

- Négociation foncière et acquisition : fin 2024 – 2025
- Travaux de dépollution / démolition : 2025 - 2028
- Signature promesse de cession : dès l'acquisition
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : fin 2028
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2030
- Mise en service : 2032

### 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 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,
- 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. A ce stade, aucun besoin spécifique n'a été mentionné. L'intervention de l'EPFNA se faisant dans le cadre de la ZAC Cœur de Bourg, les études sont menées par le concessionnaire de la ZAC, à savoir CLAIRSIENNE.

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

## Modalités de réalisation des études

Si toutefois des études venaient à être nécessaire, l'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune et CLAIRSIENNE, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

### 3.2. 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 maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

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

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

## 4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

### 4.1. Sécurisation des biens

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

## 4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

## 4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution est le suivant :

Etudes préalables	820 000€ pour la dépollution
MOE	
Travaux	500 000€ pour la démolition
Autres	

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 **5 500 000 €**.

L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble 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 majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

### **5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante**

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

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

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

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.  
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 30/06/2029.

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, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

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

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

## **11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

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

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

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

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

### **11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

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

## **12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

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

La commune de Saint-Jean-d'Illac  
représentée par son maire,

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

**Edouard QUINTANO**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024- 203

### Avenant n°2 de modification financière et de périmètre à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-18-078 pour le développement de l'offre de logements entre la commune de Saint-Jean-d'Illac 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 modification financière et de périmètre à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-18-078 pour le développement de l'offre de logements entre la commune de Saint-Jean-d'Illac 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 09/10/2024  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 11 OCT. 2024

Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Mercredi 09 octobre 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de modification financière et de périmètre à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-18-078 pour le développement de l'offre de logements entre la commune de Saint-Jean-d'Illac et l'EPFNA

**Objet** : Reconversion d'une ancienne brasserie vacante et des commerces adjacents

**Contexte** : Nombre d'habitants en hausse du fait de la situation privilégiée de la commune : proximité Bordeaux Métropole (Mérignac) et Bassin d'Arcachon

**Projet** : Projet de transformation du bâtiment en 1 brasserie + 3 logements à l'étage

**Actions EPFNA à prévoir** : Démolition envisagée selon projet retenu

**Durée** : 18/12/2025

**Montant** : 6 000 000€ > 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
5 167 228 € / 4 399 052 €	1 406 357 €	10 231 622 €

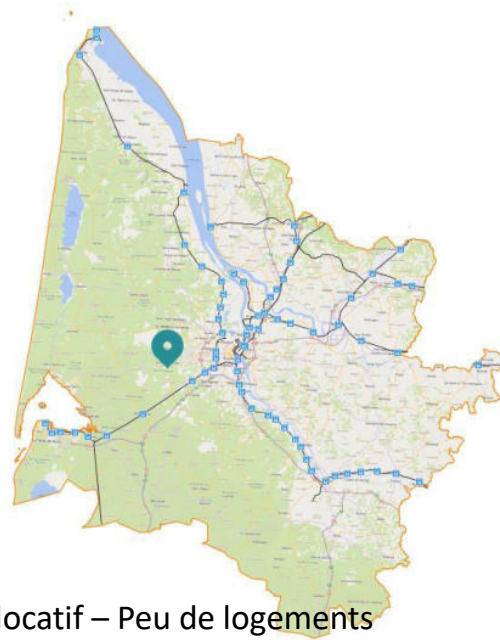
**Périmètre** : Périmètre de réalisation au coeur du bourg comprenant un local commercial type brasserie avec appartement à l'étage d'une surface bâtie de 247 m<sup>2</sup> sur une surface parcelle de 1329 m<sup>2</sup> et un autre local avec 3 cellules commerciales d'une surface de 150 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 847 m<sup>2</sup>.  
Artificialisés (parcelle bâti)

Avenant à la convention de réalisation n°33-18-078 qui vient réduire le périmètre et le montant pour justifier la création d'une nouvelle convention sur le périmètre de la ZAC Coeur de Bourg. La durée de la convention est maintenue au 18/12/2025.

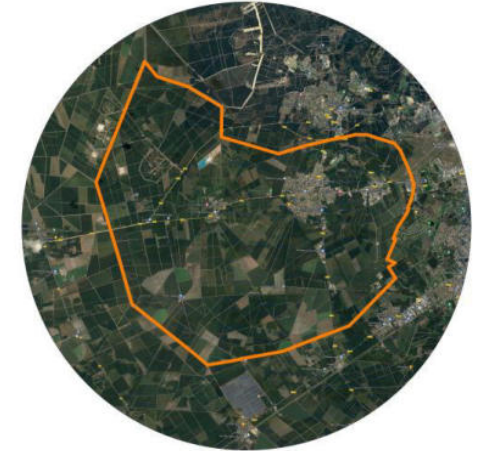
# Contexte



**Situation:** Centralité  
périphérique métropolitaine – 20  
km de Bordeaux



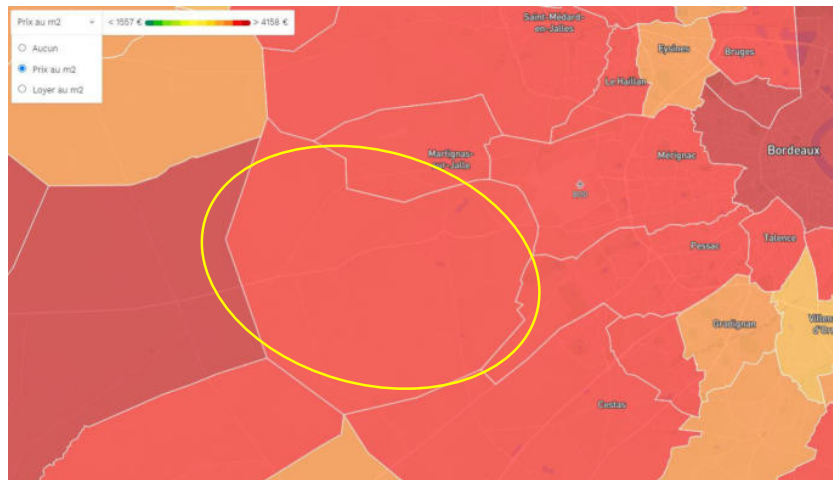
**Localisation:** A proximité du centre-ville



**Marché:** Marché tendu – peu de locatif – Peu de logements  
vacants



**Identification du bien:** Site maîtrisé par l'EPFNA,  
déjà sécurisé.





## Pour projets opérateurs : bilan pour un scénario investisseur ou promoteur

SCENARIO INVESTISSEUR (MISE EN LOCATION)		
LOGEMENT	Loyer / m <sup>2</sup> / an	180 €
	Loyer / an	32 580 €
COMMERCE	Loyer / m <sup>2</sup> / an	200 €
	Loyer / an	17 226 €
<b>Rendement</b>	<b>4,3%</b>	

SCENARIO PROMOTEUR (VENTE)		
LOGEMENT	Prix au m <sup>2</sup>	3 500 €
	Prix revente	760 200€
COMMERCE	Prix au m <sup>2</sup>	3 200 €
	Prix revente	330 739€
<b>Marge</b>	<b>-6,2%</b>	

### Conclusion :

- **Scénario investisseur** peu probable, un investisseur sera intéressé si le rendement est situé entre 7 et 10% / an – Même en cédant le foncier gratuitement, le rendement n'est que de 6,5% /an.

- **Scénario promoteur** à perte en l'état actuel des choses – Toutefois, une marge de 7% devient intéressante – Pour l'atteindre, il faudrait revendre le foncier 250 000€ soit un **reste à charge pour la collectivité d'environ 120 000€**.

Autre scénario envisageable, scénario investisseur porté par la collectivité avec un rendement de 4,3%/an (23 ans).



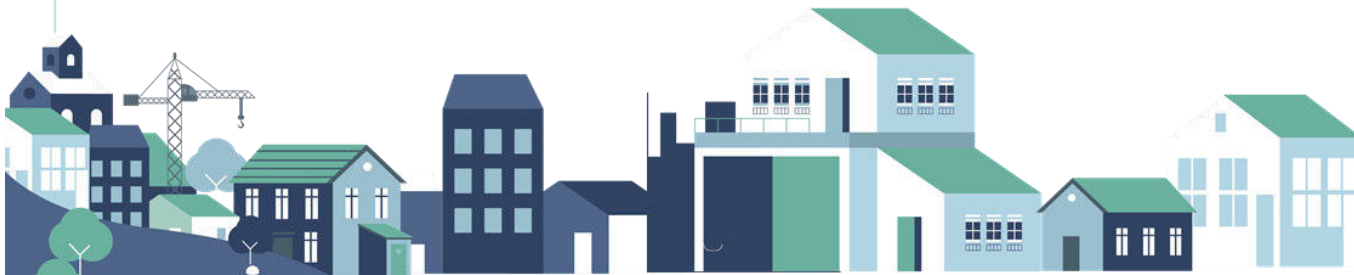
## Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

- Portage jusqu'au 18/12/2025
- Rachat par la collectivité au 18/12/2025 si aucune

# Conventionnement attendu



- **Nature de la convention** : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle signée le 3 avril 2018
- **Nom formel des contractants / signataires** : Commune de Saint-Jean-d'Illac
- **Objet** : Réduction du périmètre et du montant plafond d'intervention
- **Montant** : 6 000 000€ > 400 000€ (stock actuel environ 360 000€ + estimation frais de portage 1 an + marge)
- **Garantie financière** : Commune de Saint-Jean-d'Illac
- **Délai** : 18 décembre 2025
- **Missions attendues** : Portage de la parcelle AT1 jusqu'à la rétrocession à la commune – Travailler avec la commune pour réduire le reste à charge au maximum (quel scénario ? Investisseur ? Promoteur ?)





## AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-078

### D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ILLAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Saint-Jean-d'Illac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 120 Avenue du Las à Saint-Jean-d'Illac (33127), représentée par **Monsieur Édouard QUINTANO**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 04 juillet 2020,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » (si la collectivité garante est la Commune);

#### 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-XXX du 09 octobre 2024.

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



## PRÉAMBULE

Le 3 avril 2018, la commune de Saint-Jean-D'Ilac et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements dans le centre-bourg de la commune.

Cette convention opérationnelle a fait suite au lancement en septembre 2015 d'un projet de ZAC s'inscrivant dans une politique de renouvellement et de réinvestissement du centre bourg existant. Le réaménagement du centre bourg, d'une superficie de 215 423 m<sup>2</sup> s'inscrit dans une démarche globale de développement durable et vis les objectifs suivants :

- Réaliser par l'amélioration du tissu urbain existant, peu dense et de certaines activités devenues aujourd'hui inappropriées, un quartier mixte à vocation principale d'habitation sous forme de logements collectifs, accueillant également des bureaux et des commerces et s'insérant dans le tissu urbain ;
- Proposition une composition urbaine en cohérence avec les quartiers voisins existants ;
- Développer l'urbanisation à proximité des transports en commun ;
- Répondre aux besoins en matière d'habitat ;
- Répondre aux besoins matière d'équipements publics.

La mise en place de cette ZAC s'inscrit dans une volonté communale de confortement et de structuration de l'offre urbaine de commerces et de services, et de diversification de l'habitat.

Depuis la signature de cette convention de réalisation, l'EPFNA a réalisé deux acquisitions foncières dont une a déjà été rétrocédée.

La convention arrivant à échéance le 18 décembre 2025, une nouvelle convention de réalisation va être créée sur les fonciers restants à acquérir dans le cadre de la ZAC Cœur de Bourg. Cette nouvelle convention n'aura pas pour objectif de remplacer la convention initiale, c'est pourquoi il a été décidé de réaliser un avenant pour modifier le périmètre de la convention à la parcelle ayant fait l'objet d'une acquisition et à la parcelle voisine.

Par ailleurs, le plafond des dépenses est aussi modifié dans le cadre cet avenant n°2 pour le réduire au montant du coût de revient de la parcelle acquise et à une estimation de la valeur de la parcelle voisine.

Enfin, cet avenant est l'occasion de modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

### **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

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

***Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention initiale 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 prioritairement dans l'axe « Habitat ».

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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

## **ARTICLE 2 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION**

***Cet article modifie l'article 2 de la convention initiale afin de réduire le périmètre d'intervention à la parcelle AT1.***

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

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

**Cet article modifie l'article 3 de la convention initiale afin de réduire le plafond d'engagement financier maximal de l'EPFNA dans le cadre de son intervention.**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **400 000 HT (UN MILLION D'EUROS HORS TAXES)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA y étant assujetti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la Collectivité en la personne de son maire ou de son représentant, selon les formulaires annexés à la présente convention.

Fait à ....., le ..... en 2 exemplaires originaux

La commune Saint-Jean-d'Illac  
représentée par son maire,

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

**Edouard QUINTANO**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/XXX en date du XXX

Annexe 1 : Convention de réalisation n°33-18-078 et ses annexes

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024- 204

### Convention de réalisation n°47-24-122 en faveur du développement de services en centre-bourg entre la commune d'Allemans-du-Dropt 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°47-24-122 en faveur du développement de services en centre-bourg entre la commune d'Allemans-du-Dropt 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 09/10/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 11 OCT. 2024

Le Secrétaire Général  
Des affaires régionales

SSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - epfna.fr  
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Mercredi 09 octobre 2024

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°47-24-122 en faveur du développement de services en centre-bourg entre la commune d'Allemans-du-Dropt et l'EPFNA

**Objet** : Maintien et développement d'une offre soin dans le centre-bourg

**Contexte** : Commune rurale située dans le département du Lot-et-Garonne. Commune pôle relais. La commune est très engagée dans la dynamisation du bourg notamment à travers le maintien de l'offre de soins. Afin de maintenir son attractivité et d'éviter un désert médical, la collectivité s'attache à pérenniser et développer son centre de soin situé sur la place de la mairie, véritable centralité.

**Projet** : plusieurs cabinets de santé seront intégrés dans ce foncier : locaux pour infirmière, un médecin, un logement pour interne et accueillir d'autres professionnels de santé. Infirmières et médecin déjà trouvés par la commune

**Actions EPFNA à prévoir** : non concerné

**Durée** : 4 ans (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
206 197 € / 183 843 €	52 989 €	119 403 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation:

Bien situé au cœur du centre-bourg sur la place de mairie

Parcelle B1119 de 374m<sup>2</sup> dont 310m<sup>2</sup> bâti

Artificialisés (parcelle bâti)



**Situation:** située dans le département du Lot-et-Garonne



**Localisation:** parcelle B1119 ( place de la mairie)



**Marché:**



**Identification du bien:**





## • Enjeux et Programme

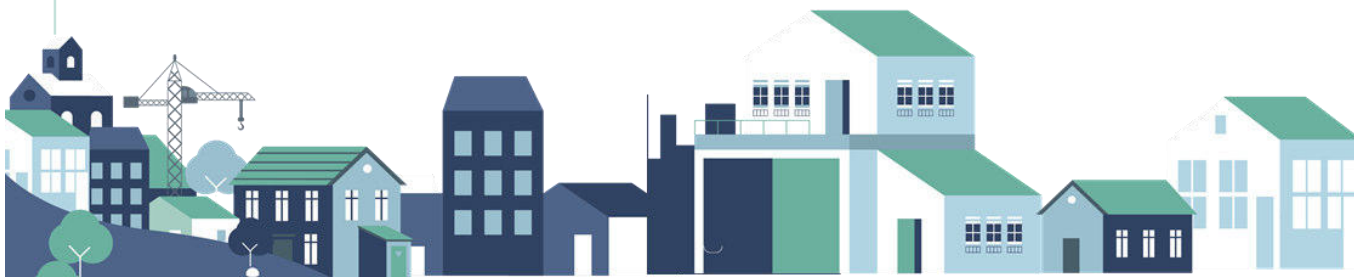
### Enjeux :

- maintenir et développer une offre de services lié à la santé et au bien être en créant des cabinets pour les infirmières et médecins
- Créer un logement pour un remplaçant interne/stagiaire pour le médecin



## Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

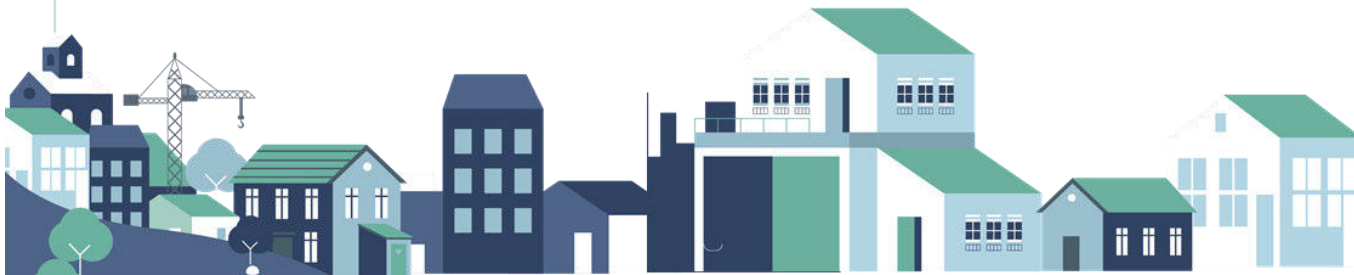
- Acquisition 2025
- Portage 4 ans
- Cession à la commune avant le 31/12/2028



# Conventionnement attendu

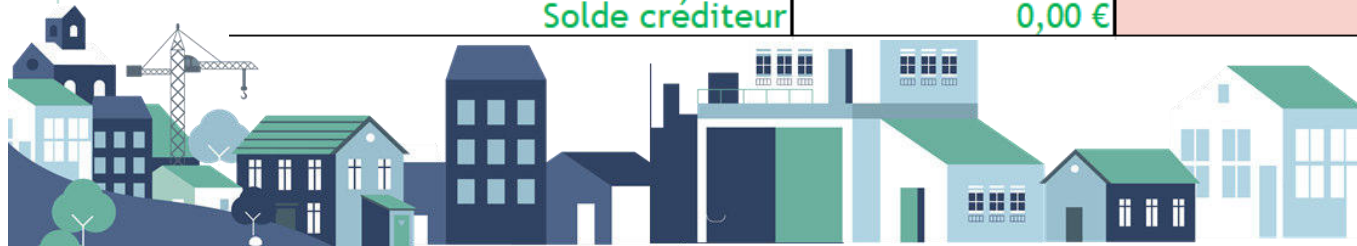


- Nature de la convention : convention de réalisation
- Nom: Convention de réalisation n°47-24-122 en faveur du développement de services en centre-bourg entre la commune d'Allemans-du-Dropt et l'EPFNA
- Nom formel des contractants: Commune d'Allemans-du-Dropt et EPFNA
- Secteur d'intervention: centre-bourg ( parcelle B1119)
- Objet: portage pour collectivité
- Montant : 200 000€
- Garantie financière: Commune d'Allemans-du-Dropt
- Délai: 4 ans ( 31/12/2028)



## Bilan prévisionnel - Convention Allemans-du-dropt

Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	120 000,00 €		
Frais de notaire	3 000,00 €		
Frais géomètre	0,00 €		
Etudes de programmation	0,00 €	Loyers local infirmières (4ans)	13 200,00 €
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	0,00 €		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	0,00 €	cession du foncier à la collectivité	114 800,00 €
MOE	0,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	200,00 €		
Taxe foncière	3 200,00 €		
Consommation eau / électricité			
Assurance 4 ans	1 600,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>128 000,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>128 000,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>	<b>0,00 €</b>	<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°47-24-122

EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DE SERVICES EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'ALLEMANS-DU-DROPT

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune d'Allemans-du-Dropt**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place de la Mairie, 47800, représentée par **Monsieur Emilien Roso**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

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 09/10/2024

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

## PRÉAMBULE

### La commune d'Allemans-du-Dropt

La commune d'Allemans-du-Dropt est localisée au nord du département de Lot-et-Garonne. Elle est intégrée à la communauté de commune du Pays de Lauzun.

Allemans-du-Dropt est situé au nord du département, entre les agglomérations de Marmande et celle de Bergerac (Dordogne), elle assure un rôle de pôle relais dans l'armature territoriale. Elle est irriguée par le Dropt, fleuve prenant sa source en Dordogne pour se jeter dans la Garonne. La commune est donc située en plein cœur du Pays de Dropt, à vocation touristique.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par les départementales D 211, D309 et D 668.

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

INDICATEURS	COMMUNE Allemans-du- Dropt	EPCI CC du Pays de Lauzun	DÉPARTEMENT Lot-et-Garonne	SOURCE
Population (habitants)	487	10 372	331 271	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,50 %	-0,42 %	-0,10 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	0,00 %	2,80 %	6,37 %	RPLS / INSEE
Taux de vacance du parc de logements	12,70 %	12,26 %	12,85 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	162	2 736	123 563	INSEE
Nombre d'entreprises	10	90	3 060	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	18,46 %	14,29 %	14,04 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	1,95	2,06	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	18	209	7 128	INSEE

### La communauté de communes du Pays de Lauzun,

La communauté de communes du Pays de Lauzun a été créée en 1993, ainsi que les extensions successives, regroupant aujourd'hui 20 communes, et 10 330 en 2021.

### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>RNU</b>	RNU en vigueur	PLU en cours de réalisation
------------	----------------	-----------------------------

<b>PLH</b>	Sans objet	
<b>SCOT</b>	Scot <b>Val de Garonne Guyenne Gascogne approuvé le 21 février 2014.</b>	

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

### 1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Allemans-du-Dropt 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.

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

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

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

### 1.3. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Place de la mairie » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle
B 1119	374m <sup>2</sup>	Maison et Local commercial ou industriel ou biens divers	15 place de la mairie	RNU	PM1 Plans de Prévention des risques naturels ou miniers AC1 Monuments historiques

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

### 1.1.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

La commune est très engagée dans la dynamisation du bourg notamment à travers le maintien de l'offre de soins. Afin de maintenir son attractivité et d'éviter un désert médical, la collectivité s'attache à pérenniser et développer son centre de soin situé sur la place de la mairie, véritable centralité. Le projet consiste à installer plusieurs cabinets de santé pour accueillir des infirmières, un médecin et d'autres professionnels de santé. Un logement pour interne pourrait être créé.

- **En réhabilitation d'un immeuble ancien :**
  - Créer un logement pour un remplaçant interne/stagiaire pour le médecin ;
  - Conserver les cabinets pour infirmière ;
  - Créer un cabinet supplémentaire pour un médecin généraliste ;

#### **1.1.2. 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.

#### **1.1.3. Le phasage prévisionnel du projet**

- Evaluation, négociation foncière et acquisition : **2025**
- Mise en service : dès 2025
- Cession du foncier par l'EPFNA à la commune : **avant septembre 2028**

### **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 :

#### **1.1.4. 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.

#### **1.1.5. La préemption**

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

**La commune doit instaurer le Droit de Préemption Urbain sur la commune.**

#### **1.1.6. 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**

##### **SANS OBJET \_ Aucune étude n'est nécessaire à ce stade.**

Si pendant le portage, le projet nécessite 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 :

- **Devis et chiffrage cout de réhabilitation du bâtiment / étude de faisabilité ;**

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

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

#### **3.3. Modalités de financement et de paiement des études**

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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

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

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

### **4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

#### 4.1. Sécurisation des biens

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

#### 4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) ;
- **Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles ;**
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte ;

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

#### 4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

**SANS OBJET \_ Aucun travaux de dépollution, de désamiantage, ni de démolition sont envisagé** sur les biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Si pendant le cadre du portage, il est finalement nécessaire de réaliser des travaux : une délibération du conseil municipal serait 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.

La délibération, ou accord donnant autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

## 5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

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

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

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

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA

la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.

Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

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

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du **31/12/2028**

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, 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

La Commune, le cas échéant transmet 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 réglementation en vigueur.

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

## **11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

## 11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

L'EPFNA informe la Commune 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 procédera à leur cession.

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

## **12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

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

La commune d'Allemans-du-  
Dropt  
représentée par son maire,

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

**Emilien Roso**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024- 205

---

### Avenant n°1 de modification financière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la STAR entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA

---

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 modification financière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la STAR entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 600 000 € 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 09/10/2024  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 11 OCT. 2024

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Mercredi 09 octobre 2024

**Rapport du directeur général**

Avenant n°1 de modification financière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la STAR entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA

**Objet** : Reconversion d'une ancienne friche en vue de permettre l'implantation d'une activité à dominante loisir.

**Contexte** : Châtelleraut, sous préfecture et seconde commune de la Vienne en termes de population, fait l'objet d'une ORT dans le cadre du programme ACV. La ville est desservie par l'A10 et dispose d'une halte TGV.

**Projet** : L'opérateur, Vertigo, porte un projet de réalisation d'un pôle loisir axé autour d'un bâtiment principal intégrant des pistes de bowling, un kids parc, un laser game, une salle de billard ainsi qu'un espace dédié à un bar à bières.

**Actions EPFNA à prévoir** : Travaux de dépollution préalables

**Durée** : 31/12/2026

**Montant** : 2 000 000 € -> 2 600 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Capacités financières de la collectivité** :

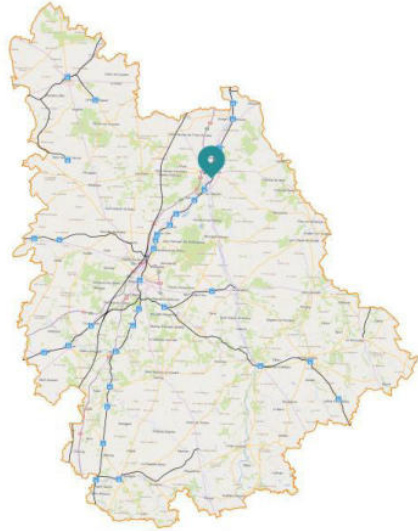
Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
19 768 707 € / 20 722 601 €	3 699 116 €	24 160 554 €

**Périmètre** : Le périmètre de réalisation est inchangé dans le cadre de l'avenant et correspond à une emprise de 1,7 ha en entrée de ville sur laquelle se trouve le sous-sol d'un bâtiment, démolé par l'EPF, d'une ancienne entreprise de transports. Il est à noter que le site est pollué.

parcelle en friche



## Situation :



- Second pôle urbain du département
- Sous-Préfecture
- Population en légère baisse
- Ville historiquement industrielle



## Localisation :



**Identification du bien :** Le bien correspond à la friche polluée de la STAR, propriété de l'EPFNA qui a d'ores et déjà réalisé une démolition partielle



## Marché : marché immobilier détendu

Résidences principales	15 776	84,8 %
Résidences secondaires	471	2,5 %
Logements vacants	2 356	12,7 %



## Etude capacitaire plan et 3D :



L'opérateur, Vertigo, porte un projet de réalisation d'un pôle loisir axé autour d'un bâtiment principal intégrant des pistes de bowling, un kids parc, un laser game, une salle de billard ainsi qu'un espace dédié à un bar à bières.

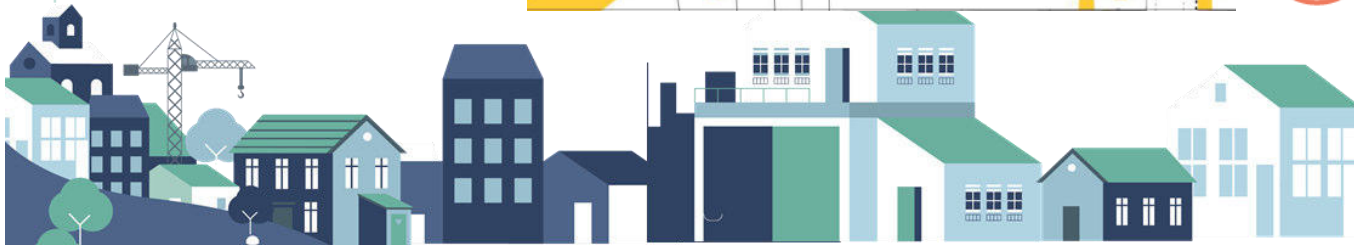


## Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..) :

- Travaux de démolition et de désamiantage
- Travaux de remise en état des sols
- Cession à l'opérateur



**Outils :** Fonds Vert, subvention de l'ADEME et du CD 86



# Economie du projet

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Cessions	349 600,00	0,00	0,00	0,00
<b>07- Produits de Cession</b>	<b>349 600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Autres Subventions	1 155 000,00	50 187,90	50 187,90	15 065,75
<b>08-Subventions</b>	<b>1 155 000,00</b>	<b>50 187,90</b>	<b>50 187,90</b>	<b>15 065,75</b>
Loyers et Charges	0,00	479,74	479,74	0,00
<b>09-Produits de Gestion</b>	<b>0,00</b>	<b>479,74</b>	<b>479,74</b>	<b>0,00</b>
Garantie de Rachat Collectivité	772 422,17	0,00	0,00	0,00
<b>10-Solde à la Charge de la Collectivité</b>	<b>772 422,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>2 277 022,17</b>	<b>50 667,64</b>	<b>50 667,64</b>	<b>15 065,75</b>
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Etudes Préalables	5 328,70	5 328,70	5 328,70	5 328,70
Coût d'Acquisition	184 726,90	184 726,90	184 726,90	0,00
Frais de Notaire	3 971,52	3 971,52	3 971,52	0,00
Frais d'Agence	15 130,71	15 130,71	15 130,71	0,00
Honoraires d'Avocat	8 564,34	8 564,34	8 564,34	0,00
<b>02-Maîtrise Foncière</b>	<b>217 722,17</b>	<b>217 722,17</b>	<b>217 722,17</b>	<b>5 328,70</b>
Travaux Dépollution	60 000,00	40 030,00	9 730,00	9 730,00
Travaux Désamiantage et Démolition	1 668 000,00	1 181 420,22	267 257,68	1 077,00
Travaux Sécurisation et Entretien	80 000,00	55 716,83	55 716,83	13 123,63
Honoraires sur Travaux	50 000,00	33 784,50	24 604,50	1 000,00
Aléas	145 300,00	0,00	0,00	0,00
<b>03-Travaux</b>	<b>2 003 300,00</b>	<b>1 310 951,55</b>	<b>357 309,01</b>	<b>24 930,63</b>
Impôts	50 000,00	23 253,00	23 253,00	0,00
Assurances	5 000,00	2 363,86	2 363,86	0,00
Autres Frais de Portage	1 000,00	322,56	322,56	0,00
<b>04-Frais de Gestion</b>	<b>56 000,00</b>	<b>25 939,42</b>	<b>25 939,42</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2 277 022,17</b>	<b>1 554 613,14</b>	<b>600 970,60</b>	<b>30 259,33</b>

Recours à des procédés innovants s'inscrivant dans la démarche RSE de l'établissement pour :

Le désamiantage des merlons :

Solution adaptée semie autonome de traitement et de chargement des déchets amiantés en big-bag. Permet notamment le recours à des ouvriers d'insertion sur le chantier.



La remise en état des sols :

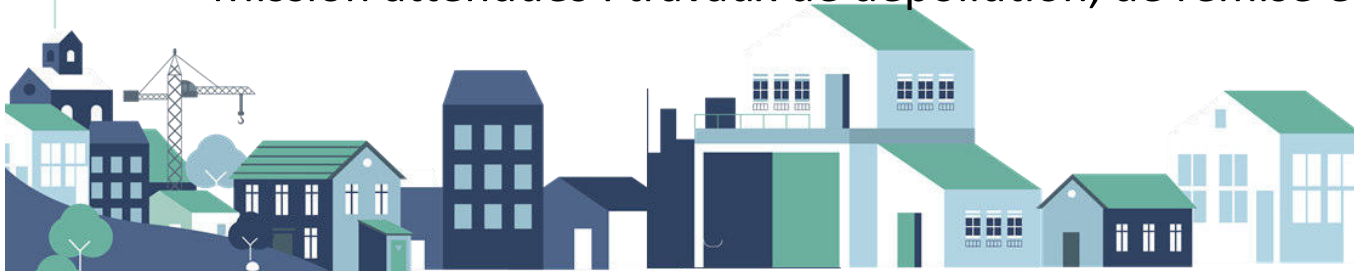
Unité de lavage Géoval®, procédé breveté par l'entreprise Brézillon correspondant à un lavage des terres polluées. Les pollutions contenues dans les terres fines sont évacuées dans une membrane. Ce procédé évite l'évacuation des terres polluées du site par camion (environ 400 A/R en moins).



# Conventionnement attendu



- Nature de la convention : avenant n°1 de modification de montant à la convention de réalisation
- Nom formel des contractant / signataires : Ville de Châtelleraut, CDA de Grand Châtelleraut
- Objet : portage en vue de céder à un opérateur pour la réalisation d'un espace commercial d'activité centré autour d'un bowling
- Montant : 2 000 000 € + 1 000 000 €
- Garantie financière : Ville de Châtelleraut
- Délai : réalisation des travaux sur le dernier semestre 2024 – cession à un opérateur début 2025
- Mission attendues : travaux de dépollution, de remise en état des sols et cession





**AVENANT N°1 DE MODIFICATION FINANCIERE  
À LA CONVENTION DE REALISATION N° 86-22-067  
EN FAVEUR DE LA RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA STAR**

**ENTRE**

**LA VILLE DE CHATELLERAULT  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND  
CHATELLRAULT**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Ville de Châtelleraut**, dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 – 86 106 CHATELLERAULT Cedex, représentée par son maire, **Monsieur Jean Pierre ABELIN**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

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

**Grand Châtelleraut Communauté d'Agglomération**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – BP 90 618 – 86 106 CHATELLERAULT – représentée par, sa Vice-Présidente, Madame Maryse LAVRARD, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,

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

**d'une part,**

**ET**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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.....,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

Le 20 octobre 2022, la commune de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA ont signé une convention de réalisation en faveur de la reconversion de la friche de la STAR.

L'intervention de l'EPFNA porte sur le foncier en friche d'une ancienne société de transport, la STAR, dont l'acquisition a été réalisée par voie de préemption en 2019.

Sur ce foncier, l'EPFNA a procédé à une première phase de sécurisation du site consistant à la démolition, au désamiantage des superstructures et à la sécurisation des cuves enterrées.

Les discussions avec un porteur de projet économique ont permis d'établir un plan de gestion. Ce plan de gestion a pour objet de définir les travaux de remise en état des sols du site pour permettre la nouvelle activité. L'opérateur, Vertigo, porte un projet de réalisation d'un pôle loisir axé autour d'un bâtiment principal intégrant des pistes de bowling, un kids parc, un laser game, une salle de billard ainsi qu'un espace dédié à un bar à bières.

La réalisation des travaux de démolition des sous-sols, de remise en état des sols et de traitement des merlons amiantés sur site est actuellement en cours en vue de procéder à la cession à Vertigo d'un tènement foncier prêt à l'emploi pour le début de l'année 2025.

Cet avenant a ainsi pour objet de modifier l'engagement financier de la convention initiale afin de permettre la finalisation des travaux de remise en état du foncier.

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

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

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 l'engagement financier global au titre de la convention de réalisation**

***Cet article modifie l'article 5 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION DE REALISATION de la convention afin de permettre la finalisation des opérations de préparation du site avant sa cession par l'EPFNA à l'opérateur.***

L'article « 5.2. Plafond de dépenses » est modifié comme suit :

*Sur l'ensemble de la convention de réalisation, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de :*

**3 000 000 € (TROIS MILLIONS D'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.*

Il est à noter que, dans le cadre de cette opération, l'EPFNA est attributaire du Fonds Vert au titre des travaux de remise en état du site pour un montant de 1 152 697,20 €, portant ainsi le total des financements mobilisables à hauteur de 1 307 697,20 €.

Le budget prévisionnel au 10 septembre 2024 à fin d'opération est présenté sur la page suivante. Les chiffres sont **prévisionnels et présentés à titre indicatif** et ont vocation à évoluer en fonction des dépenses sur la fin du portage au regard d'éventuels aléas notamment au cours des travaux de remise en état du site. Le reste à charge de la collectivité fera l'objet d'un recalcul à fin d'opération une fois les travaux finalisés et la cession à l'opérateur réalisée.

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Cessions	349 600,00	0,00	0,00	0,00
<b>07-Produits de Cession</b>	<b>349 600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Subvention de Minoration Foncière Epfna	0,00	0,00	0,00	0,00
Subvention de Minoration Foncière Sru	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres Subventions	1 307 697,20	50 187,90	50 187,90	15 065,75
Péréquation	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>08-Subventions</b>	<b>1 307 697,20</b>	<b>50 187,90</b>	<b>50 187,90</b>	<b>15 065,75</b>
Loyers et Charges	0,00	479,74	479,74	0,00
<b>09-Produits de Gestion</b>	<b>0,00</b>	<b>479,74</b>	<b>479,74</b>	<b>0,00</b>
Garantie de Rachat Collectivité	619 724,97	0,00	0,00	0,00
Prise en Charge de l'Actualisation	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>10-Solde à la Charge de la Collectivité</b>	<b>619 724,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Recettes à Ventiler	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>90-Recettes à Ventiler</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>2 277 022,17</b>	<b>50 667,64</b>	<b>50 667,64</b>	<b>15 065,75</b>
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Etudes Générales et Stratégiques	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>01-Etudes Générales et Stratégiques</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Etudes Préalables	5 328,70	5 328,70	5 328,70	5 328,70
Coût d'Acquisition	184 726,90	184 726,90	184 726,90	0,00
Frais de Notaire	3 971,52	3 971,52	3 971,52	0,00
Frais d'Agence	15 130,71	15 130,71	15 130,71	0,00
Frais d'Eviction	0,00	0,00	0,00	0,00
Honoraires d'Avocat	8 564,34	8 564,34	8 564,34	0,00
Autres Frais sur Acquisition	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>02-Maitrise Foncière</b>	<b>217 722,17</b>	<b>217 722,17</b>	<b>217 722,17</b>	<b>5 328,70</b>
Travaux Dépollution	60 000,00	40 030,00	13 948,75	13 948,75
Travaux Désamiantage et Démolition	1 668 000,00	1 185 620,22	267 257,68	1 077,00
Travaux Sécurisation et Entretien	80 000,00	56 092,03	55 716,83	13 123,63
Honoraires sur Travaux	50 000,00	34 564,50	26 529,50	2 925,00
Archéologie Préventive	0,00	0,00	0,00	0,00
Aléas	145 300,00	0,00	0,00	0,00
<b>03-Travaux et Honoraires</b>	<b>2 003 300,00</b>	<b>1 316 306,75</b>	<b>363 452,76</b>	<b>31 074,38</b>
Impôts	50 000,00	23 253,00	23 253,00	0,00
Assurances	5 000,00	2 363,86	2 363,86	0,00
Frais Financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres Frais de Portage	1 000,00	322,56	322,56	0,00
<b>04-Frais de Gestion</b>	<b>56 000,00</b>	<b>25 939,42</b>	<b>25 939,42</b>	<b>0,00</b>
Actualisation du Foncier	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciation du Stock	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>05-Actualisation du Stock</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Dépenses à Ventiler	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>80-Dépenses à Ventiler</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2 277 022,17</b>	<b>1 559 968,34</b>	<b>607 114,35</b>	<b>36 403,08</b>

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La Commune de Châtelleraut  
représentée par son Maire,

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

**Jean Pierre ABELIN**

**Sylvain BRILLET**

La communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut  
représentée par sa Vice-Présidente,

**Maryse LAVRARD**

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

Annexe n°1 : Convention de réalisation n° 86-22-067

Annexe n°2 : Règlement d'intervention

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Délibération n° B-2024-*206*

---

### Avenant n°2 de modification de périmètre à la convention de réalisation n°87-22-091 pour la création d'un hôtel d'entreprises et l'appui d'un projet économique structurant pour le territoire entre la communauté de communes ELAN LIMOUSIN AVENIR NATURE et I

---

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 modification de périmètre à la convention de réalisation n°87-22-091 pour la création d'un hôtel d'entreprises et l'appui d'un projet économique structurant pour le territoire entre la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € 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 09/10/2024

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 11 oct. 2024

Pour le Préfet  
chargé des affaires régionales



LE MOUSSOU-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

Mercredi 09 octobre 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de modification de périmètre à la convention de réalisation n°87-22-091 pour la création d'un hôtel d'entreprises et l'appui d'un projet économique structurant pour le territoire entre la communauté de communes ELAN LIMOUSIN AVENIR NATURE et I

**Objet** : Appui à un projet économique structurant pour le territoire.

**Contexte** : Commune du Nord de la Haute-Vienne qui dispose de son propre échangeur autoroutier permettant d'accéder rapidement au Nord de Limoges.

**Projet** : Le projet d'investissement de l'entreprise ORANO doit permettre la création de 50 emplois directs sur site.

**Actions EPFNA à prévoir** : Sans objet

**Durée** : 31/12/2025

**Montant** : 250 000 € - inchangé

**Garantie de rachat** : EPCI

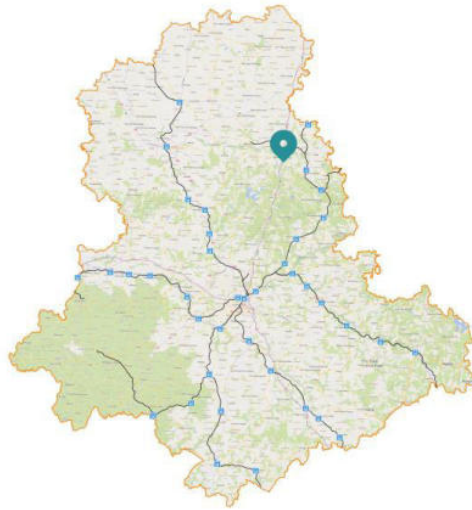
**Capacités financières de la collectivité** :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
#VALUE! / #VALUE!	1 001 196 €	12 959 926 €

**Périmètre** : Le périmètre de l'avenant intègre en périmètre de réalisation le bien déjà acheté ainsi que des parcelles devant faire l'objet d'un échange avec le porteur de projet.  
Artificialisés (parcelle bâti)



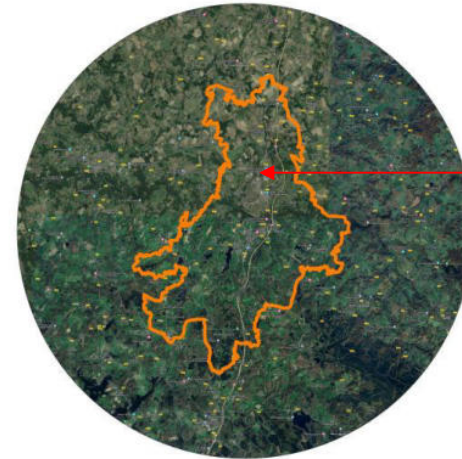
## Situation :



- Pôle urbain polarisant le Nord du Département
- Proximité immédiate de l'autoroute A20
- Village étape
- Population stable



## Localisation :



## Marché : marché immobilier détendu

Résidences principales	1344	81,6 %
Résidences secondaires	142	8,6 %
Logements vacants	160	9,7 %



**Identification du bien :** Le bien est un local d'activité en bon état dont l'EPFNA est déjà propriétaire





- Enjeux et Programme
- Adéquation aux attendus EPF
- Orientations/prescription attendues

- Le portage par l'EPFNA permet l'accessibilité à des fonciers aveugles propriété du porteur de projet
- Le projet porté fait l'objet d'un investissement important avec à terme plusieurs dizaines d'emplois sur site
- En parallèle, la collectivité souhaite permettre la valorisation du foncier porté par l'EPFNA

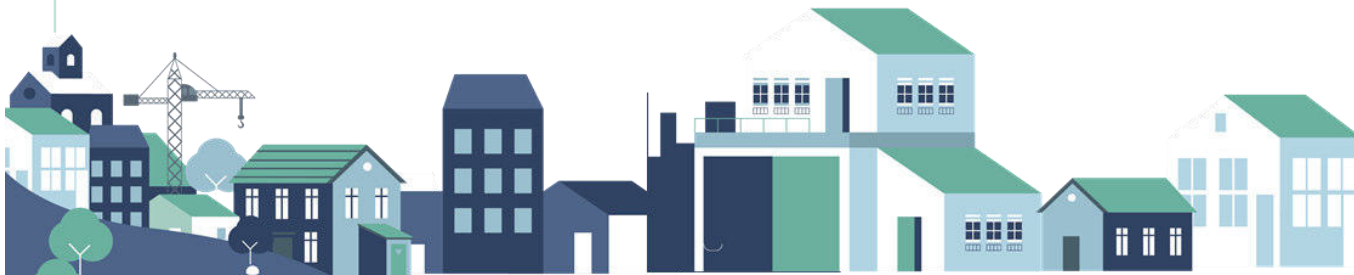


Outils : le bien objet de la convention opérationnelle est déjà propriété de l'EPFNA.



## Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

- Echange de parcelles sur le dernier trimestre de 2024
- Rachat par la collectivité au plus tard au 31/12/2025



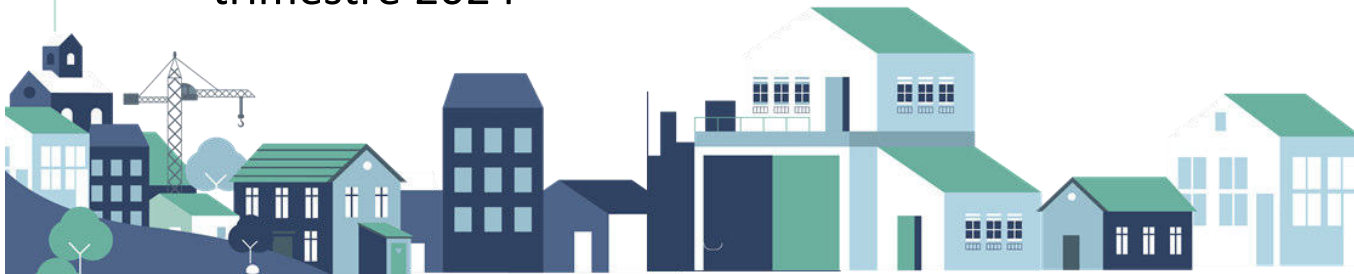
# Economie du projet

Bilan prévisionnel - Convention ELAN			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	193 000,00 €	Cession dans le cadre de l'échange	6 000,00 €
Frais de notaire	3 800,00 €		
Frais géomètre			
Etudes de programmation			
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)			
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols			
MOE			
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	1 000,00 €	Rachat commune	204 000,00 €
Taxe foncière	10 000,00 €		
Consommation eau / électricité			
Assurance	2 200,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>210 000,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>210 000,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

# Conventionnement attendu



- Nature de la convention : Avenant n°2 de modification de périmètre à la convention de réalisation
- Nom formel des contractant / signataires : CC ELAN LIMOUSIN AVENIR NATURE et EPFNA
- Objet : Portage pour la collectivité dans le cadre d'un projet structurant pour le territoire porté par un privé
- Montant : 250 000 €
- Garantie financière : EPCI
- Délai : rachat au plus tard au 31/12/2025
- Mission attendues : échange de parcelles avec le porteur de projet privé sur le dernier trimestre 2024



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 - 2027



**AVENANT N°2 DE MODIFICATION DE PERIMETRE  
À LA CONVENTION DE REALISATION N° 87-22-091  
POUR LA CREATION D'UN HOTEL D'ENTREPRISES ET L'APPUI A UN PROJET  
ECONOMIQUE STRUCTURANT POUR LE TERRITOIRE**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ELAN LIMOUSIN AVENIR  
NATURE (87)**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Communauté de Communes ELAN LIMOUSIN AVENIR NATURE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé - 13 rue Gay Lussac, 87240 AMBAZAC - représentée par son président, **Monsieur Alain AUZEMERY**, dûment habilité par délibération n° ..... du conseil communautaire en date du .....

Ci-après dénommé **“la Communauté de communes”** ou **“l’EPCI”** ;

**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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024-..... du.....,

Ci-après dénommé **« l'EPFNA »** ;

**d'autre part.**



## PRÉAMBULE

Le 22 novembre 2022, l'EPFNA et la communauté de communes ELAN Limousin Avenir Nature ont signé une convention opérationnelle pour la création d'un hôtel d'entreprises et l'appui à un projet économique structurant pour le territoire. L'intervention de l'EPFNA porte principalement sur un local d'activité de souffleur de verre.

Dans le cadre de la convention, l'EPFNA est propriétaire du bien depuis 2023. Le bien a fait l'objet d'une occupation par le précédent propriétaire jusqu'en juin 2024.

Les discussions avec le porteur de projet économique ont mis en avant la nécessité de procéder à un échange de parcelles afin de permettre l'accessibilité de parcelles enclavées et de permettre la réalisation de son projet. A ce titre, la convention opérationnelle a fait l'objet d'un premier avenant afin d'intégrer plusieurs fonciers permettant ledit échange. Cependant, suite à l'intervention d'un géomètre sur site pour procéder à la division parcellaire en vue de l'échange, des modifications cadastrales nécessitent un nouvel avenant pour les intégrer au périmètre d'intervention de l'EPFNA.

Il est donc proposé un avenant visant à modifier le périmètre de la convention et de son avenant.

Cet avenant a ainsi pour objet de modifier le périmètre de réalisation de la convention afin de permettre l'échange de parcelles et le bon avancement du projet.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. – Modification du périmètre d'intervention

*Cet article modifie l'article 1 – Modification du périmètre d'intervention de l'avenant n°1 afin d'intégrer au périmètre l'ensemble des modifications cadastrales et des parcelles, permettant ainsi la réalisation de l'un des projets objet de l'opération.*

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (pages 2). Ces emprises foncières sont cadastrées AB 446, 447, 448, 449, 451 et A 1220 et 1221.

La collectivité souhaite permettre la réalisation d'un hôtel d'entreprises sur le bâti de la parcelle AB 446 mais également l'échange du foncier adjacent cadastré AB 447, également propriété de l'EPFNA, avec les parcelles AB 448 et 451 et A 1220 afin de permettre la réalisation d'un projet économique structurant. Ledit porteur de projet est actuellement propriétaire des parcelles AB 448 et 451 et A 1220.

Pour rappel, l'avenant à la convention opérationnelle n°87-22-091 a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre de réalisation. Ces biens pourront être acquis par différents modes, à savoir, acquisition amiable ou échange de parcelles équivalentes en nature et caractéristiques.

Fait à Poitiers, le

en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes  
ELAN LIMOUSIN AVENIR NATURE  
représentée par son Président,

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

**Alain AUZEMERY**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°87-22-091

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