



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2025-067

PUBLIÉ LE 3 AVRIL 2025

Sommaire

ARS NOUVELLE-AQUITAINE / DOSA

R75-2025-04-03-00017 - Décision n° 220 du 26 mars 2025 portant approbation de l'avenant n°3 à la convention constitutive du GCS Groupement Rochelais d'Imagerie Oncologique (2 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2025-03-13-00004 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 13 mars 2025 délibérations B-2025-016 à B-2025-023 (157 pages)

Page 6

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-04-03-00017

Décision n° 220 du 26 mars 2025 portant
approbation de l'avenant n°3 à la convention
constitutive du GCS Groupement Rochelais
d'Imagerie Oncologique

Décision n°220 du 26 mars 2025

*Portant approbation de l'avenant n°3 à la convention
constitutive du Groupement de Coopération Sanitaire
« Groupement Rochelais d'Imagerie Oncologique ».*

**Le Directeur Général
de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine**

- VU** le code de la santé publique, notamment les articles L.6133-1 à L.6133-9 et R.6133-1 à R.6133-25 ;
- VU** la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;
- VU** la loi n°2011-940 du 10 août 2011 modifiant certaines dispositions de la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;
- VU** la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;
- VU** la loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé ;
- VU** l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales des professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;
- VU** le décret n°2010-862 du 23 juillet 2010 relatif aux groupements de coopération sanitaire ;
- VU** le décret n°2012-1247 du 7 novembre 2012 portant adaptation de divers textes aux nouvelles règles de la gestion budgétaire et comptable publique ;
- VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;
- VU** le décret du 7 octobre 2020 portant nomination de Monsieur Benoît ELLEBOODE en qualité de directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;
- VU** le décret n°2017-631 du 25 avril 2017 relatif à la constitution et au fonctionnement des groupements de coopération sanitaire ;
- VU** la décision du Directeur général portant délégation permanente de signature, en date du 2 janvier 2025 et publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de région le 6 janvier 2025 (N°R75-2025-003) ;
- VU** la décision du directeur général de L'ARS Aquitaine Limousin Poitou-Charentes n°2016-69 du 28 juillet 2016 portant approbation de la convention constitutive du groupement de coopération sanitaire « Groupement Rochelais d'Imagerie Oncologique » ;
- VU** la décision du directeur général de L'ARS Nouvelle-Aquitaine n°2020-31 du 04 mars 2020 portant approbation de la convention constitutive modifiée du groupement de coopération sanitaire « Groupement Rochelais d'Imagerie Oncologique » ;

VU la délibération de l'Assemblée Générale du GCS « Groupement Rochelais d'Imagerie Oncologique » en date du 27 juin 2024 portant approbation de l'avenant n°3 à sa convention constitutive ;

CONSIDERANT que la convention constitutive du groupement de coopération sanitaire, son contenu et ses modalités de mise en œuvre sont conformes aux dispositions du code de la santé publique ;

DECIDE

Article 1 :

L'avenant n°3 à la convention constitutive du Groupement de Coopération Sanitaire, dénommé « Groupement Rochelais d'Imagerie Oncologique » est approuvée.

Article 2 :

Les membres du Groupement de Coopération Sanitaire « Groupement Rochelais d'Imagerie Oncologique » sont :

- ✓ Le Groupe Hospitalier de la Rochelle Ré-Aunis sis, rue du docteur Schweitzer à LA ROCHELLE.
- ✓ La SELARL Imagerie et Radiologie spécialisées d'Aunis (IRSA) sise rue du général Dumont à LA ROCHELLE.

Article 3 :

Le siège social du Groupement de Coopération Sanitaire « Groupement Rochelais d'Imagerie Oncologique » est fixé au Groupe Hospitalier de la Rochelle Ré-Aunis – Rue du Docteur Schweitzer – 17019 LA ROCHELLE Cedex.

Article 4 :

Le Groupement de Coopération Sanitaire « Groupement Rochelais d'Imagerie Oncologique » est un groupement coopératif de moyen jouissant de la personnalité morale de droit public.

Article 5 :

Le Groupement de Coopération Sanitaire « Groupement Rochelais d'Imagerie Oncologique » a pour objet de faciliter, d'améliorer et de développer l'activité de radiologie et d'imagerie médicale de ces membres au sein du territoire de santé de Charente Maritime Nord.

Article 6 :

Le Groupement de Coopération Sanitaire « Groupement Rochelais d'Imagerie Oncologique » est constitué pour une durée de vingt-cinq ans à compter de la publication de l'acte d'approbation de la convention constitutive modifiée en date du 19 décembre 2019.

Article 7 :

La présente décision est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, de faire l'objet :

- d'un recours gracieux devant le Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- d'un recours hiérarchique devant le Ministre de la santé et de la prévention ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou de manière dématérialisée via l'application « Télé-recours citoyen » accessible sur le site www.telerecours.fr).

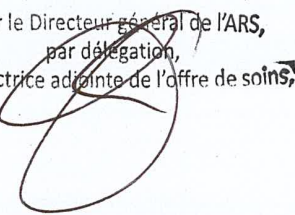
Article 8 :

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

03 AVR. 2025

Fait à Bordeaux, le

Pour le Directeur général de l'ARS,
par délégué,
La Directrice adjointe de l'offre de soins,



Atika RIDA-CHAFI

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-03-13-00004

Etablissement Public Foncier de Nouvelle
Aquitaine Bureau du 13 mars 2025 délibérations
B-2025-016 à B-2025-023

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025-016

Convention réalisation n°19-25-008 pour la création d'un tiers lieu avec la Commune de Saint-Solve 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 modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

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


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-25-008 pour la création d'un tiers lieu avec la Commune de Saint-Solve et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 280 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la COMMUNE DE SAINT-SOLVE (19242)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à 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 à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 24 MARS 2025



Le Préfet de Région
Etienne GIVOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-25-008 pour la création d'un tiers lieu avec la Commune de Saint-Solve et l'EPFNA

Contexte : Petite commune rural du nord de l'agglomération de Brive. La commune est composée de deux bourgs, Saint-Solve et la Chapelle Salamard

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

- Création dans la grange d'un tiers lieu pour autour des métiers de la transformation de produits agricoles locaux. Cela doit permettre de transformer les fruits et légumes récoltés sur les terres léguées à la commune par une coopérative associative.
- Création dans la maison d'habitation d'un lieu d'accueil temporaire pour des stagiaires en lien avec les formations délivrés dans le futur tiers lieu voisin

Durée : jusqu'au 31/12/2029

Montant : 280 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE SAINT-SOLVE (19242)

Périmètre / zonage : périmètre de réalisation sur un ensemble composé d'une habitation et d'une grange, de 4678m², en zone UAb. Les 13 hectares de fonciers agricoles presque voisins liés à la ferme ont été cédés par donation à la Commune en 2024.



Situation: Petite commune rural du nord de l'agglomération de Brive. La commune est composée de deux bourgs, Saint-Solve et la Chapelle Salamard



Marché:

Prix des maisons à Saint-Solve



Identification des biens :

- Ancien corps de ferme à la sortie du bourg de la Chapelle Salamard, longée par la voie ferrée.
- Le foncier est composé d'une habitation et d'une grange, l'ensemble est en bon état
- Les 13 hectares de fonciers agricoles liées à la ferme ont été cédés par donation à la Commune



• Enjeux et Programme





- Création dans la grange d'un tiers lieu pour autour des métiers de la transformation de produits agricoles locaux. Cela doit permettre de transformer les fruits et légumes récoltés sur les terres léguées à la commune par une coopérative associative.
- Création dans la maison d'habitation d'un lieu d'accueil temporaire pour des stagiaires en lien avec les formations délivrés dans le futur tiers lieu voisin



Outils :

- Acquisition du bien à l'amiable
- Cession de l'usufruit du bien à la collectivité pour qu'elle puisse occuper le bien et commencer les travaux quand elle sera prête.



-  Périmètres d'intervention
-  Habitation reconvertie en logement d'accueil temporaire
-  Transformation de la grange en tiers lieu
-  Ouverture et mise en valeur du jardin de la propriété pour en faire bénéficier l'usage à tous
-  Utilisation du chemin communal longeant le site pour le relier par des accès piétons au cœur du bourg
-  Revente de cet espace enclavé aux voisins au création d'un espace paysager



Planning

- 2025-2026 : Négociation et acquisition du bien par l'EPFNA et cession de l'usufruit à la Commune
- 2026-2028 : réalisation des travaux de réhabilitation par la Commune
- 2029 : Cession à la Commune

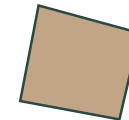
Création d'un tiers-lieu - Saint-Solve- 19



Périmètres d'intervention



Habitation reconvertie en logement d'accueil temporaire



Transformation de la grange en tiers lieu



Ouverture et mise en valeur du jardin de la propriété pour en faire bénéficier l'usage à tous



Utilisation du chemin communal longeant le site pour le relier par des accès piétons au cœur du bourg



Revente de cet espace enclavé aux voisins au création d'un espace paysager

Création d'un tiers-lieu - Saint-Solve- 19

Esquisse du projet



Grange transformée en tiers lieu



Habitation transformée hébergement d'accueil en lien avec le tiers lieu

Economie du projet

Bilan prévisionnel - Convention de réalisation avec la Commune de Saint-Solve-Bourg			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière (estimation)	230 000,00 €		
Frais de notaire	12 000,00 €	Cession de l'usufruit à la Commune dès l'acquisition	23 000,00 €
Assurance	2 500,00 €		
Impôts	5 000,00 €	Cession de la nue propriété à la Commune à la fin du portage	231 500,00 €
Sécurisation - gestion des imprévus	5 000,00 €		
Total des dépenses	254 500,00 €	Total des recettes	254 500,00 €
Solde créditeur		Solde débiteur	0,00 €

Capacité financière de la commune :

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	342	722	895
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	287	606	710
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	55	116	185
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	119	253	438
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	202	426	451
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	82	174	13
Capacité d'autofinancement brute = CAF	55	117	199
Encours de la dette au 31/12/N	221	468	517
FONDS DE ROULEMENT	325	686	814

Capacité financière de la commune est faible et est en dessous de la moyenne des communes de la même strate (résultat comptable et CAF). Elle a néanmoins la capacité de recourir à un emprunt.



- Nom des signataires : Commune de Saint-Solve et EPFNA
- Projet : création d'un tiers lieu et de logements d'accueils temporaires
- Montant : 280 000 €
- Garant du rachat : Commune

- date échéance convention : 31/12/2029

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



Convention réalisation n°19-25-08 pour la création d'un tiers lieu entre la Commune de Saint-Solve et l'EPFNA

ENTRE

La **commune de Saint-Solve**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 2 route de la gare – 19130 -SAINT-SOLVE représentée par **Monsieur Daniel FREYGEFOND** 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'Établissement;

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Solve

INDICATEURS	COMMUNE Saint-Solve	EPCI CA du Bassin de Brive	DÉPARTEMENT Corrèze	SOURCE
Population (habitants)	458	107 281	240 073	INSEE
Variation annuelle de la population	0,75 %	0,09 %	-0,05 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	9,52 %	8,10 %	7,15 %	APLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	-	-	-	STADEI
Rythme de construction annuel surface	-	-	-	STADEI
Taux de vacance du parc de logements	11,55 %	10,75 %	13,35 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	35	44 650	95 193	INSEE
Nombre d'entreprises	6	922	1 920	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	9,76 %	11,51 %	10,71 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,40	2,10	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	8	2 354	4 824	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	-	13	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	1	48	93	Observatoire des Territoires

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	06/02/2017
SCOT	SCOT Sud Corrèze

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 des parcelles	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
B 396 B 417 B 419 B 420	4 678 m2	Ancien corps de ferme avec habitation	19 route de Madrias	UAb		Vacant

Il s'agit d'un ancien corps de ferme à la sortie du bourg de la Chapelle Salamard, le second bourg de Saint-Solve, longée par la voie ferrée.

Le foncier est composé d'une habitation et d'une grange, toutes les deux en bon état

Les 13 hectares de fonciers agricoles presque voisins liées à la ferme ont été cédés par donation à la Commune en 2024.



2.2. Définition du projet

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

- Création dans la grange d'un tiers lieu pour autour des métiers de la transformation de produits agricoles locaux. Cela doit permettre de transformer les fruits et légumes récoltés sur les terres léguées à la commune par une coopérative associative.
- Création dans la maison d'habitation d'un lieu d'accueil temporaire pour des stagiaires en lien avec les formations délivrés dans le futur tiers lieu voisin

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 second semestre 2025 ou début 2026
- Cession de l'usufruit au profit de la Commune soit dès l'acquisition en cas de vente amiable, soit lors du portage foncier.
- Cession du bien à la Commune après un portage de trois ans prévus pour fin 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 le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention et le périmètre de veille 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 et le périmètre de veille, 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.

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.

3.2. 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 280 000 € 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 31/12/2029.

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 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 Saint-Solve
représentée par son maire,

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

Daniel FREYGEFOND

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2025..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- *017*

Convention réalisation n°19-25-010 pour la densification de la ZAE de Cramier entre la Commune de Saint-Pantaléon-de-Larche 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 modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

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


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-25-010 pour la densification de la ZAE de Cramier entre la Commune de Saint-Pantaléon-de-Larche et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE DE SAINT-PANTALEON-DE-LARCHE (19229)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à 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 à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 24 MARS 2025.

Le Préfet de Région


Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-25-010 pour la densification de la ZAE de Cramier entre la Commune de Saint-Pantaléon-de-Larche et l'EPFNA

Contexte : Saint-Pantaléon-de-Larche péri-urbaine est une commune en première couronne de l'agglomération de Brive

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

- Finaliser la densification de la ZAE de Cramier en urbanisant une dent creuse, afin de d'éviter l'extension des ZAE sur des terrains agricoles ou naturels ;
- Permettre la création de 5 lots de fonciers économique à proximité d'un échangeur autoroutier ;

Durée : jusqu'au 31/12/2028

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-PANTALEON-DE-LARCHE (19229)

Périmètre / zonage : périmètre de réalisation sur deux parcelles de 1,2 ha, en ZAE, en zone 1AUx



Situation: Saint-Pantaléon-de-Larche péri-urbaine est une commune en première couronne de l'agglomération de Brive



Marché:

Prix des maisons à Saint-Pantaléon-de-Larche



Identification des biens :

- Terrains en zone 1AUX du PLU, d'une surface de 1,2 hectares, objets d'une OAP datant de la dernière révision de novembre 2021 du PLU
- Les parcelles objets de la convention enclavent deux autres parcelles appartenant à l'agglomération destinées au développement économique

11.2 Schéma de principes de l'OAP



• Enjeux et Programme

- Finaliser la densification de la ZAE de Cramier en urbanisant une dent creuse, afin de d'éviter l'extension des ZAE sur des terrains agricoles ou naturels
- Le foncier objet de la convention a été recensé comme prioritaire dans l'étude de gisements fonciers économique réalisé par l'EPFNA pour la CA de Brive en juillet 2023.
- Permettre la création de 5 lots de fonciers économique à proximité d'un échangeur autoroutier



Outils :

- Acquisition des deux parcelles appartenant à un unique propriétaire (négociation avec un propriétaire complexe)

Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



Planning

- 2025-2026 : Négociation et acquisition du bien par l'EPFNA
- 2026-2027 : Cession du bien à la Commune ou une SEM locale qui réalisera l'aménagement de la ZAE dont la CAB est déjà propriétaire de fonciers enclavés.

Economie du projet

Bilan prévisionnel - Convention de réalisation avec Saint-Pantaléon			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière (estimation)	240 000,00 €	Cession à la SEM	260 000,00 €
Frais de notaire	15 000,00 €		
Impôts	5 000,00 €		
Total des dépenses	260 000,00 €	Total des recettes	260 000,00 €
Solde créditeur		Solde débiteur	0,00 €

Capacité financière de la commune

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	4 570	931	1 201
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	3 902	795	1 052
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	668	136	149
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	1 899	387	468
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	2 054	419	489
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	155	32	20
Capacité d'autofinancement brute = CAF	1 192	243	214
Encours de la dette au 31/12/N	225	46	710
FONDS DE ROULEMENT	2 191	447	460

La capacité financière de la commune est plutôt favorable pour ce projet (résultat comptable, CAF, encours de la dette).



- Nom des signataires : Commune de Saint-Pantaléon-de-Larche et EPFNA
- Projet : Densification de la ZAE de Cramier
- Montant : 300 000 €
- Garant du rachat : Commune

- date échéance convention : 31/12/2028

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



Saint-Pantaléon-de-Larche



Convention réalisation n°19-25-10 pour la densification de la ZAE de Cramier entre la Commune de Saint-Pantaléon-de-Larche et l'EPFNA

ENTRE

La **Commune de Saint-Pantaléon-de-Larche** est une personne morale de droit public, dont le siège est situé place Général Couloumy - 19600 Saint-Pantaléon-de-Larche, représentée par **Monsieur Alain LAPACHERIE** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **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 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024- du 15 juin 2024.

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

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Pantaléon-de-Larche

La Commune d'Objat fait partie de la première couronne de l'agglomération de Brive avec qui elle partage plusieurs zones d'activités économiques.

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

INDICATEURS	COMMUNE Saint-Pantaléon-de-Larche	EPCI CA du Bassin de Brive	DÉPARTEMENT Corrèze	SOURCE
Population (habitants)	4 751	107 281	240 073	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,04 %	0,09 %	-0,05 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	8,39 %	8,10 %	7,15 %	INSEE / INSEE
Rythme de construction annuel logement	18	303	557	STADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m ²	15 950 m ²	27 288 m ²	STADEL
Taux de vacance du parc de logements	6,69 %	10,75 %	13,35 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 080	44 650	95 193	INSEE
Nombre d'entreprises	35	922	1 920	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	7,63 %	11,51 %	10,71 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,26	2,10	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	60	2 354	4 824	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	-	13	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	1	48	93	Observatoire des Territoires

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	18/11/2021
SCOT	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 d'études 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

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

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresses du bien</u>	<u>Zonage</u>	<u>Occupation</u>
AW 317 AW 658	1,2 ha	Terrains nus	Lieudit « Cramier »	1AUx	Vacant

Les deux parcelles sont en zone 1AUX du PLU, d'une surface de 1,2 hectares, objets d'une OAP datant de la dernière révision de novembre 2021 du PLU

Les parcelles objets de la convention enclavent deux autres parcelles appartenant à l'agglomération destinées au développement économique

Le foncier objet de la convention a été recensé comme prioritaire dans l'étude de gisements fonciers économique réalisé par l'EPFNA pour la CA de Brive en juillet 2023.



2.2. Définition du projet

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

- Finaliser la densification de la ZAE de Cramier en urbanisant une dent creuse, afin de d'éviter l'extension des ZAE sur des terrains agricoles ou naturels
- Permettre la création de 5 lots de fonciers économique à proximité d'un échangeur autoroutier

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 ou à une SEM locale.

2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- 2025-2026 : Négociation et acquisition du bien par l'EPFNA

- 2026-2027 : Cession du bien à la Commune ou une SEM locale qui réalisera l'aménagement de la ZAE dont la CAB est déjà propriétaire de fonciers enclavés.

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 le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention et le périmètre de veille 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 et le périmètre de veille, 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.

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.

3.2. 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 300 000 € 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 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-
Pantaléon-de-Larche,
Représentée par son maire,

Monsieur Alain LAPACHERIE

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 jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 018

Convention réalisation n°19-25-009 pour la reconversion de l'îlot de l'ancienne école de musique entre la Ville d'Ussel 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 modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-25-009 pour la reconversion de l'îlot de l'ancienne école de musique entre la Ville d'Ussel et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2030 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE D'USSEL (19275)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à 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 à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 4 MARS 2025



Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°19-25-009 pour la reconversion de l'îlot de l'ancienne école de musique entre la Ville d'Ussel et l'EPFNA

Contexte : La Ville d'Ussel est une sous-préfecture de la Corrèze qui demeure le principal bassin de vie et d'emploi de la Haute-Corrèze. Sa situation au bord de l'A89 sur l'axe Bordeaux - Lyon a permis de désenclaver la ville avec l'installation de nombreuses entreprises notamment la ZI de l'Empereur au niveau de l'échangeur autoroutier.

La ville accueille aussi de nombreux emplois dans le domaine public notamment grâce aux nombreux établissements scolaires et le centre hospitalier. Après une décennie de chute (1 000 habitants en 10 ans) la démographie repart à la hausse.

Projet : La présente convention a pour objet le projet mixte :

- Réalisation d'une étude de reconversion de l'ancienne école de musique, élargit à l'échelle de l'îlot avec les immeubles vacants de la place du Sénéchal. Il est composé de l'ancienne école de musique appartenant à la Ville, des immeubles de la parcelle AW 33, et des voiries et espaces publics autour de la rue et place du Sénéchal.
- Acquisition de la parcelle AW 33, place du Sénéchal pour permettre l'aération de l'îlot et la mise en valeur du futur projet dans l'ancienne école de musique
- Création et maintien de logements locatifs à l'année mais aussi peut être saisonniers dans la partie historique du foncier
- Installation d'une activité économique ou culturelle renforçant l'attractivité du cœur historique d'Ussel
- Aération et réaménagement qualitatif de l'îlot et de ses abords.

Durée : jusqu'au 31/12/2030

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : VILLE D'USSEL (19275)

Périmètre / zonage : Périmètre de réalisation sur une unique parcelle de 266m², composée de deux habitations, en zone Ua



Situation: Ussel est une sous-préfecture de la Corrèze mais surtout le pôle de vie principal de la Haute-Corrèze



Marché:



Identification des biens :

- Ancienne école de musique, appartenant à la Ville, que cette dernière souhaite reconvertir avec une revente à des investisseurs après la définition d'un projet
- Maisons actuellement à vendre en face de l'ancienne école de musique. La partie nord est vacante et présente peut d'intérêt architectural.



• Enjeux et Programme

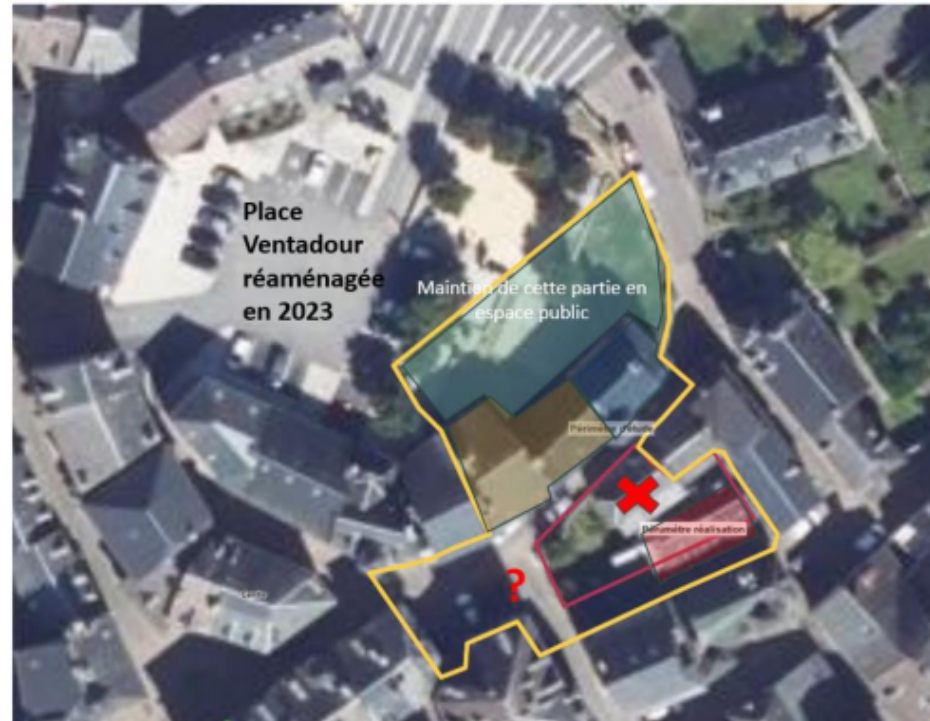
- Réalisation d'une étude de reconversion de l'ancienne école de musique, élargie à l'échelle de l'îlot avec les immeubles vacants de la place du Sénéchal
- Acquisition d'une propriété place du Sénéchal pour permettre l'aération de l'îlot et la mise en valeur du futur projet dans l'ancienne école de musique
- Création de logements locatifs à l'année mais aussi touristique dans la partie historique du foncier*
- Installation d'une activité économique ou culturelle renforçant l'attractivité du cœur historique d'Ussel



Outils :

- Acquisition du bien en face de l'école de musique à l'amiable
- Réalisation d'une étude de reconversion de l'îlot
- Démolition partielle d'une partie du foncier porté par l'EPFNA si l'étude le suggère.

Les orientations du projet avant la réalisation de l'étude



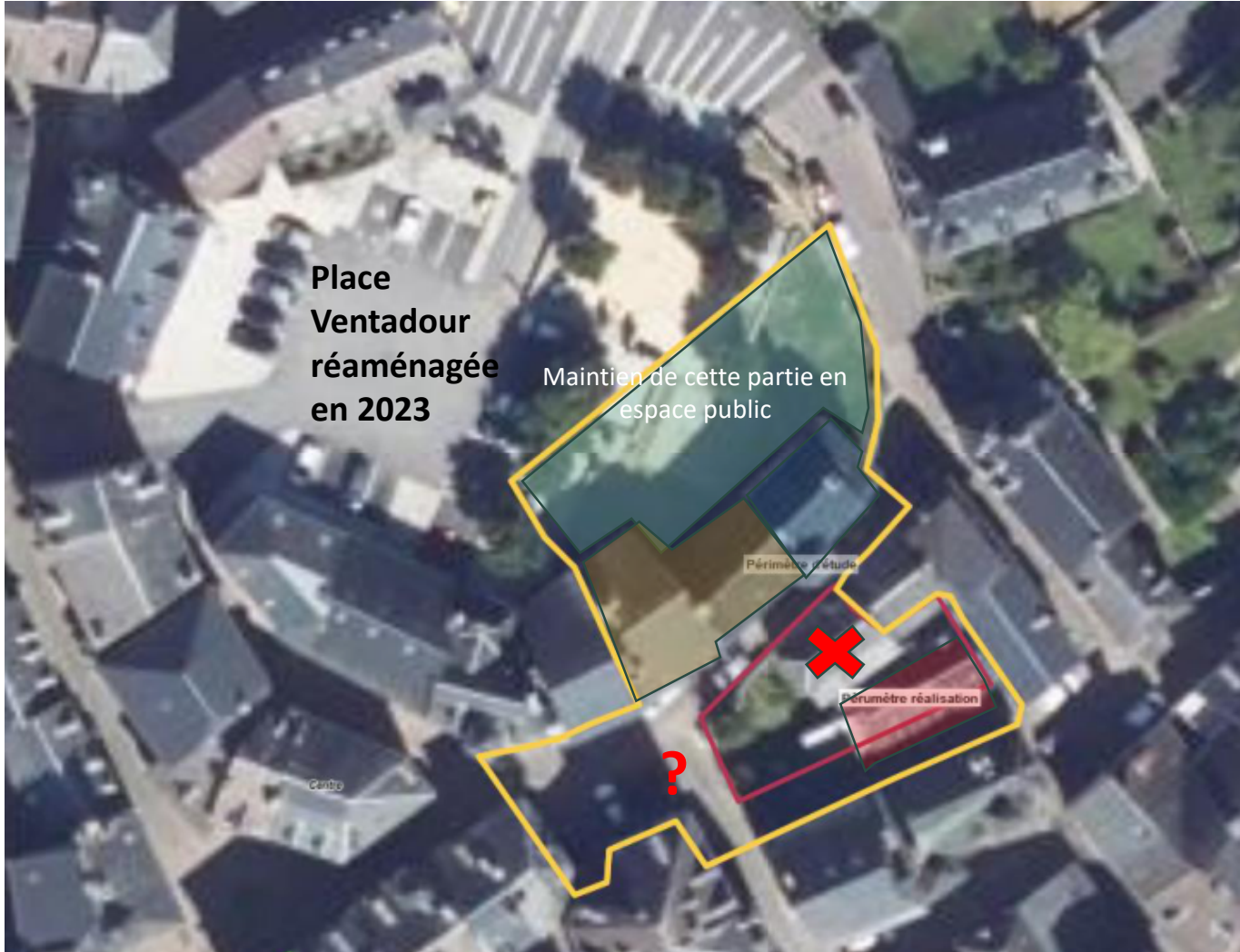
- Périmètre d'étude comprenant le foncier communal de l'école de musique, la place du Sénéchal et le foncier privé à acquérir
- Parcelle d'intervention de l'EPFNA
- Bâtiment principal de l'ancienne école de musique dont la reconversion est à définir
- Bâtiment historique de l'ancienne école de musique qui pourrait être reconverti en meublés de tourisme
- Bâtiment potentiellement à démolir
- Logements en bon état à conserver et revendre à un investisseur
- Création d'un espace public paysagé fusionnant la place du sénéchal et les parties non bâties du foncier EPF



Planning

- 2025-2026 : Négociation et acquisition du bien par l'EPFNA – Réalisation de l'étude de reconversion
- 2026-2027 : réalisation des travaux de démolitions partiels si nécessaire – recherche d'opérateurs pour la reprise des deux logements
- 2029 : Cession à la Commune de l'espace démolit pour permettre son aménagement, et cession à l'opérateur pour la reprise des logements

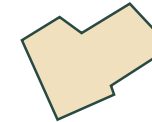
Les orientations du projet avant la réalisation de l'étude



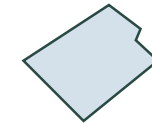
Périmètre d'étude comprenant le foncier communal de l'école de musique, la place du Sénéchal et le foncier privé à acquérir



Parcelle d'intervention de l'EPFNA



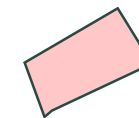
Bâtiment principal de l'ancienne école de musique dont la reconversion est à définir



Bâtiment historique de l'ancienne école de musique qui pourrait être reconverti en meublés de tourisme



Bâtiment potentiellement à démolir



Logements en bon état à conserver et revendre à un investisseur



Création d'un espace public paysagé fusionnant la place du sénéchal et les parties non bâties du foncier EPF

Reconversion de l'ancienne école de musique- Ussel - 19

Esquisse du projet



Economie du projet

Bilan prévisionnel - Convention de réalisation avec la Ville d'Ussel			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Etude de reconversion de l'îlot	50 000,00 €	Fonds verts ingénierie pour l'étude	à déterminer
Acquisition foncière (estimation)	160 000,00 €	Revente des deux bâtiments de l'école de musique par la Ville à un ou plusieurs opérateurs	à déterminer
Frais de notaire	12 000,00 €	Revente à un opérateur de l'habitation par l'EPFNA	60 000,00 €
Assurance	3 000,00 €		
Impôts	6 000,00 €		
Démolitions partielle (estimation haute)	120 000,00 €	Cessions à la Ville des espaces déconstuits et du jardin	298 000,00 €
Sécurisation - gestion des imprévus	7 000,00 €		
Total des dépenses	358 000,00 €	Total des recettes	358 000,00 €
Solde créditeur		Solde débiteur	0,00 €

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	16 028	1 682	1 307
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	14 457	1 517	1 163
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	1 571	165	144
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	4 270	448	478
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	5 037	529	505
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	767	80	27
Capacité d'autofinancement brute = CAF	2 252	236	210
Encours de la dette au 31/12/N	16 485	1 730	767
FONDS DE ROULEMENT	222	23	411

La capacité financière de la commune est favorable (résultat comptable, CAF), attention cependant à l'encours de la dette qui reste très élevé.



- Nom des signataires : Ville d'Ussel et EPFNA
- Projet : Reconversion de l'ancienne école de musique et aération d'un îlot très dense en cœur de ville
- Montant : 400 000 €
- Garant du rachat : Commune
- Périmètre de réalisation et d'étude
- date échéance convention : 31/12/2030



**Convention réalisation n°19-25-09 pour la reconversion de l'îlot
de l'ancienne école de musique
entre la Ville d'Ussel et l'EPFNA**

ENTRE

La **Ville d'Ussel**, dont le siège est situé 26 avenue Marmontel – 19200 USSEL, représentée par son Maire, **Monsieur Christophe ARFEUILLERE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 12 avril 2023.

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

D'autre part

PRÉAMBULE

La Ville d'Ussel

La Ville d'Ussel est une sous-préfecture de la Corrèze qui demeure le principal bassin de vie et d'emploi de la Haute-Corrèze. Sa situation au bord de l'A89 sur l'axe Bordeaux - Lyon a permis de désenclaver la ville avec l'installation de nombreuses entreprises notamment la ZI de l'Empereur au niveau de l'échangeur autoroutier. La ville accueille aussi de nombreux emplois dans le domaine public notamment grâce aux nombreux établissements scolaires et le centre hospitalier. Après une décennie de chute (1 000 habitants en 10 ans) la démographie repart à la hausse.

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

INDICATEURS	COMMUNE Ussel	EPCI CC Haute-Corrèze Communauté	DÉPARTEMENT Corrèze	SOURCE
Population (habitants)	9 358	33 102	240 073	USSE
Variation annuelle de la population	-0,60 %	-0,39 %	-0,05 %	USSE
Taux de logements locatifs sociaux	13,48 %	7,61 %	7,15 %	APLS / USSE
Rythme de construction annuel logement	7	26	557	STADEL
Rythme de construction annuel surface	1 223 m ²	6 277 m ²	27 288 m ²	STADEL
Taux de vacance du parc de logements	16,69 %	16,69 %	13,35 %	USSE
Nombre d'emplois au lieu de travail	5 466	13 666	95 193	USSE
Nombre d'entreprises	58	245	1 920	USSE
Taux de chômage annuel moyen	10,76 %	9,94 %	10,71 %	USSE
Nombre de personnes par ménage	2,04	2,10	2,10	USSE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	200	650	4 824	USSE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	1	4	13	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	-	-	-	Observatoire des Territoires

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	19/04/2024
SCOT	SCOT du Pays de Haute-Corrèze Ventadour

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

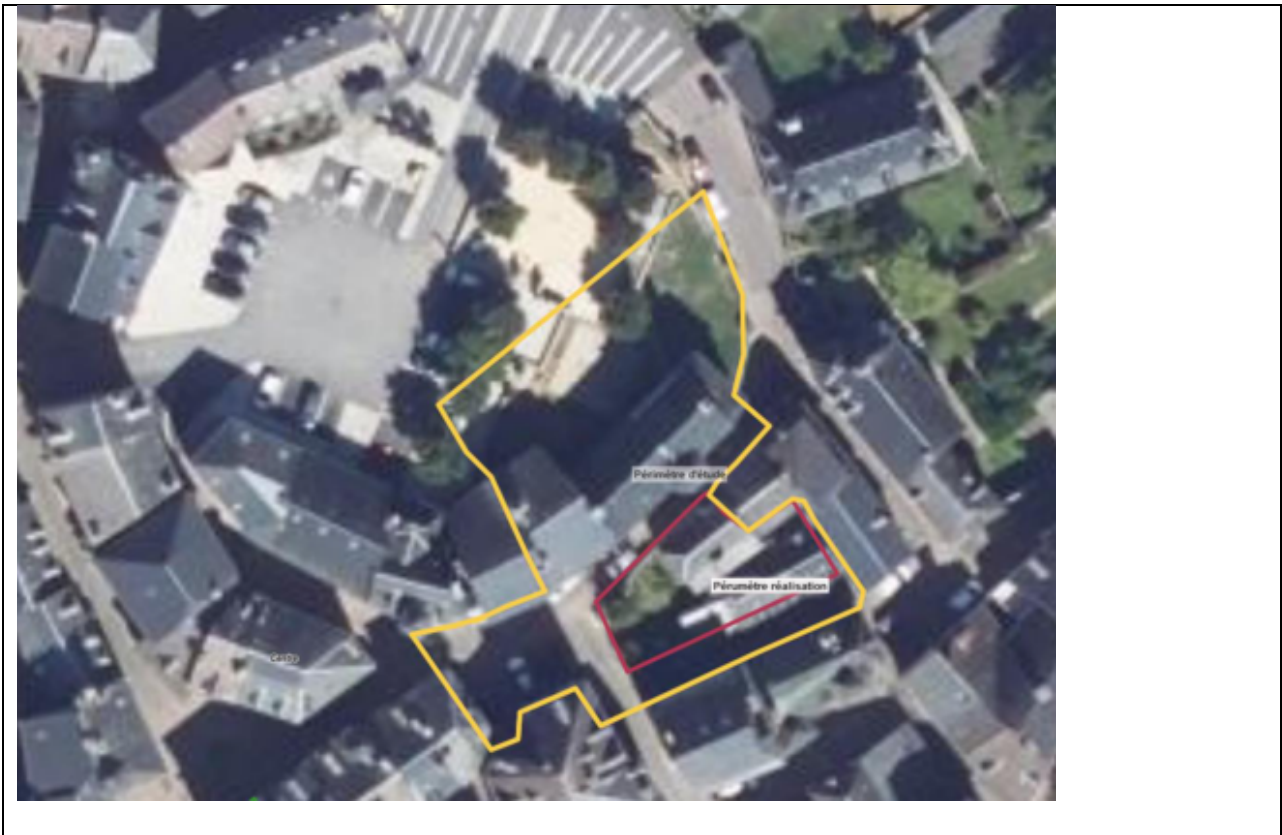
2.1. Définition du secteur d'intervention

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

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)</u>	<u>Occupation</u>
AW 33	266 m2	Deux maisons d'habitations avec cour et jardins intérieur	4 rue du Sénéchal	Ua	Périmètre MH	Vacant

Le périmètre de réalisation correspond à une unique parcelle composé de deux habitations, l'une en bon état, l'autre dans un état moyen, située au cœur du centre historique d'Ussel et derrière l'ancienne école de musique.

Le foncier a la particularité d'avoir l'un des rares espaces extérieurs non bâtie et artificialisé du cœur historique.



2.2. Définition du projet

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

- Réalisation d'une étude de reconversion de l'ancienne école de musique, élargit à l'échelle de l'îlot avec les immeubles vacants de la place du Sénéchal. Le périmètre de l'étude est déterminé le plan ci-dessus. Il est composé de l'ancienne école de musique appartenant à la Ville, des immeubles de la parcelle AW 33, et des voiries et espaces publics autour de la rue et place du Sénéchal.
- Acquisition de la parcelle AW 33, place du Sénéchal pour permettre l'aération de l'îlot et la mise en valeur du futur projet dans l'ancienne école de musique
- Création et maintien de logements locatifs à l'année mais aussi peut être saisonniers dans la partie historique du foncier
- Installation d'une activité économique ou culturelle renforçant l'attractivité du cœur historique d'Ussel
- Aération et réaménagement qualitatif de l'îlot et de ses abords.

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, une partie du foncier porté à un opérateur pour la réhabilitation des logements, le reste de l'emprise à la Ville pour l'aménagement des espaces publics créés par l'opération.

2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- 2025-2026 : Négociation et acquisition du bien par l'EPFNA – Réalisation de l'étude de reconversion
- 2026-2027 : réalisation des travaux de démolitions partiels si nécessaire – recherche d'opérateurs pour la reprise des deux logements
- 2029 : Cession à la Commune de l'espace démoli pour permettre son aménagement, et cession à l'opérateur pour la réhabilitation des logements

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 l'Intercommunalité et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
 - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
 - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
 - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

x	Etudes capacitaires
x	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
x	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
x	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2 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 collectivité, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la collectivité 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, l'Intercommunalité sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de 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 réalisera en cours de portage, le curage et la dépollution-désamiantage des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de dépollution.

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

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 400 000 € 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.

Dans la présente la personne publique garante est la Commune.

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 décembre 2030.

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

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 Ville d'Ussel
représentée par son maire,

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

Christophe ARFEUILLERE

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 019

Convention de réalisation n°19-25-006 pour la création d'un tiers lieu entre la Commune de Meyssac 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 modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

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°19-25-006 pour la création d'un tiers lieu entre la Commune de Meyssac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la COMMUNE DE MEYSSAC (19138)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à 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 à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 24 MARS 2025

Le Préfet de Région

Etienne GUYOT



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°19-25-006 pour la création d'un tiers lieu entre la Commune de Meyssac et l'EPFNA

Contexte : Pôle de proximité labélisé PVD, à 25 minutes en voiture de Brive et juste à côté du village très touristique de Collonges la Rouge

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

- Création d'un tiers-lieu culturel (autour de l'artisanat d'art) dans l'ancien garage ;
- Réhabilitation du logement en logement communal ou en bureaux pour le tiers-lieu ;
- Ouverture du jardin à l'arrière par des cheminements doux, réaménagement de la placette devant le site ;

Durée : jusqu'au 31/12/2029

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE MEYSSAC (19138)

Périmètre / zonage : périmètre de réalisation, sur un d'un ancien garage automobile en rez-de-chaussée, et d'un logement à l'étage, d'une surface de 579 m², en cœur de bourg



Situation: Pôle de proximité labélisé PVD, 1260 habitants, à 25 minutes en voiture de Brive et juste à côté du village très touristique de Collonges la Rouge



Marché:



Identification des biens :

- Ancien garage au sud du bourg historique
- Maison d'habitation au dessus du garage et jardin en fond de parcelle
- Fonciers communaux au sud (Poste et foyer Communal)



• Enjeux et Programme

- Création d'un tiers-lieu culturel (autour des artisans d'arts) dans l'ancien garage
- Réhabilitation du logement en logement communal
- Clause de non-constructibilité à intégrer dans l'acte de cession
- Ouverture du jardin à l'arrière par des cheminements doux, réaménagement de la placette devant le lieu

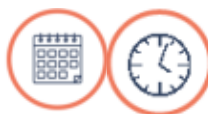


Outils :

- Acquisition du bien à l'amiable
- Cession de l'usufruit du bien à la collectivité dès l'acquisition pour qu'elle puisse occuper le bien et commencer les travaux quand elle sera prête.
- La Collectivité ne peut pas acheter dans l'immédiat en raison d'investissement en cours sur son groupe scolaire



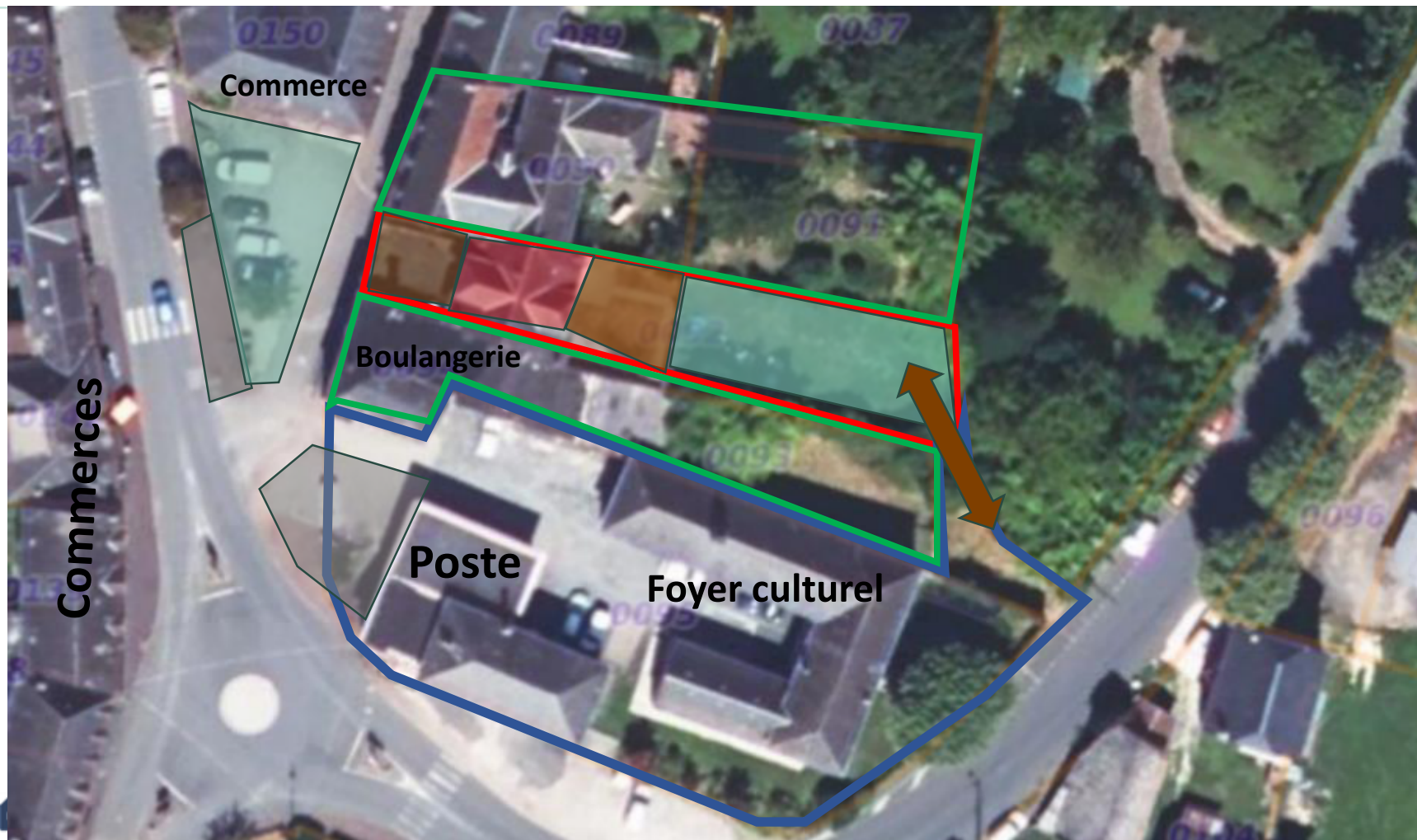
- ▭ Périmètre d'intervention
- ▭ Parcelle communale
- ▭ Parcelles à mettre en veille
- ▭ Parkings restructurer pour Libérer des espaces
- ▭ Végétalisation de la place et ouverture du jardin au public
- ▭ Logement à l'étage réhabilité
- ▭ Création du tiers lieu dans le rdc traversant de l'ancien garage
- ↔ Liaison douce à créer entre la voie publique et le jardin



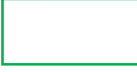
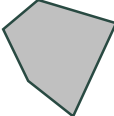


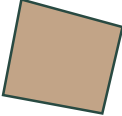



Planning

- 2025 : Acquisition du bien en démembrement de propriété
- 2026-2028 : réalisation des travaux de réhabilitation de la grange par la Commune
- 2029 : Cession la nue propriété à la Commune





-  Périmètre d'intervention
-  Parcelle communale
-  Parcelles à mettre en veille
-  Parkings à restructurer pour libérer des espaces
-  Végétalisation de la place et ouverture du jardin au public
-  Logement à l'étage réhabilité
-  Création du tiers lieu dans le rdc traversant de l'ancien garage
-  Liaison douce à créer entre la voie publique et le jardin



Esquisse du projet



Economie du projet

Bilan prévisionnel - Convention de réalisation avec la Commune de Meyssac			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière (estimation)	180 000,00 €		
Frais de notaire	8 000,00 €	Cession de l'usufruit à la Commune dès l'acquisition	18 000,00 €
Assurance	1 500,00 €		
Impôts	2 500,00 €	Cession de la nue propriété à la Commune à la fin du portage	179 000,00 €
Sécurisation - gestion des imprévus	5 000,00 €		
Total des dépenses	197 000,00 €	Total des recettes	197 000,00 €
Solde créditeur		Solde débiteur	0,00 €
Le plafond de 250 000 € est justifié par les potentiels acquisitions pouvant être réalisées en périmètre de veille			

Cession de l'usufruit du bien à la collectivité dès l'acquisition donc les frais de gestions seront supportés par la collectivité directement

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	1 393	1 060	916
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	1 254	954	744
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	140	106	172
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	693	528	426
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	488	371	445
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	-206	-156	19
Capacité d'autofinancement brute = CAF	146	111	184
Encours de la dette au 31/12/N	741	564	576
FONDS DE ROULEMENT	378	287	576

La situation financière de la commune n'est pas très favorable (son résultat comptable et sa CAF est moins élevé que les autres communes de la même strate). L'échelonnement de paiement sera un gage de réussite pour se projet.



- Nom des signataires : Commune de Meyssac et EPFNA
- Projet : création d'un tiers culturel / logement
- Montant : 250 000 €
- Garant du rachat : Commune
- date échéance convention : 31/12/2029

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



Convention réalisation n°19-25-06 pour la création d'un tiers lieu entre la Commune de Meyssac et l'EPFNA

ENTRE

La **commune de Meyssac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 9 place de l'église – 19500 -MEYSSAC représentée par **Monsieur Christophe Caron** 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 Meyssac

INDICATEURS	COMMUNE Meyssac	EPCI CC Midi Corrèze	DÉPARTEMENT Corrèze	SOURCE
Population (habitants)	1 264	12 956	240 073	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,21 %	-0,20 %	-0,05 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	5,83 %	2,10 %	7,15 %	APUS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	7	52	557	STADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m ²	3 329 m ²	27 288 m ²	STADEL
Taux de vacance du parc de logements	14,43 %	13,97 %	13,35 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	630	3 344	95 193	INSEE
Nombre d'entreprises	16	130	1 920	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	10,00 %	9,27 %	10,71 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,19	2,12	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	34	294	4 824	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	1	3	13	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	-	-	-	Observatoire des Territoires

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale	22/06/2005 (PLUI en cours d'élaboration)
SCOT	SCOT Sud Corrèze

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
AH 92	579 m2	Ancien garage avec logement et jardin	5218 Grand'rue	Zone constructible	Périmètre MH église	Vacant

Le foncier est situé au sud du centre-bourg à l'entrée de la Grand-rue se compose d'un ancien garage automobile en rez-de-chaussée, traversant vers le jardin, et d'un logement à l'étage agrémenté de deux grandes terrasses.

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 le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention et le périmètre de veille 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 et le périmètre de veille, 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.

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.

3.2. 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 31/12/2029.

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 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 Meyssac
représentée par son maire,

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

Christophe CARON

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2025..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 020

Convention de réalisation n°24-25-016 pour le développement du commerce et de l'habitat entre la Commune d'Agonac 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 modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

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°24-25-016 pour le développement du commerce et de l'habitat entre la Commune d'Agonac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la COMMUNE D'AGONAC (24002)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à 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 à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,

Bordeaux, le 24 MARS 2025



Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-25-016 pour le développement du commerce et de l'habitat entre la Commune d'Agonac et l'EPFNA

Contexte : La Commune ne peut pas assumer les frais de l'acquisition d'un ancien bar/restaurant/hôtel à vendre car elle doit assumer les frais de reconstruction d'un mur (450 000 € à sa charge malgré une aide du Département et de la CAGPI). La Commune d'Agonac n'a plus de restaurant. Il s'agit également de sauvegarder le dernier commerce de la communes des Lyonnets, petit bourg rattaché à Agonac.

Projet : Projet de réhabilitation d'un ancien hôtel/restaurant/bar. Création de 2 commerces (dont un restaurant) en rez-de-chaussée et d'un logement communal à l'étage.

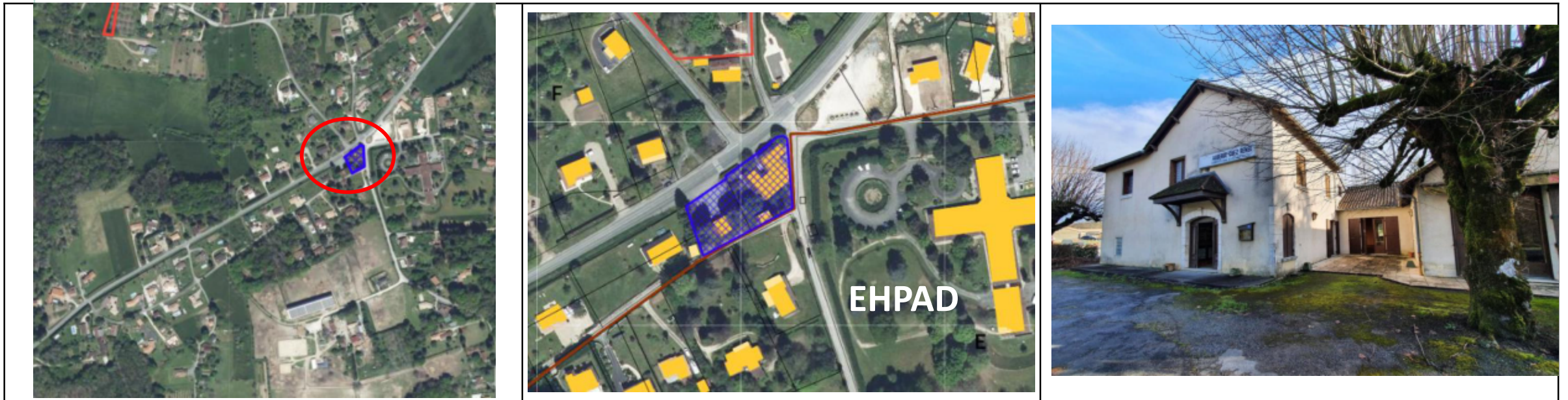
Durée : jusqu'au 31/12/2029

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE D'AGONAC (24002)

Périmètre / zonage : périmètre de réalisation, sur un ensemble (ancien bar /restaurant / hôtel fermé depuis 2020) et dépendances, de 1 842m², en zone UC.

Situation: Pôle de proximité situé dans le Grand Périgueux. 1 788 habitants, à 20 minutes en voiture de Périgueux et à 15 minutes du village de Brantôme-en-Périgord, Commune très touristique.



Marché:

Environ 1300 € / m²



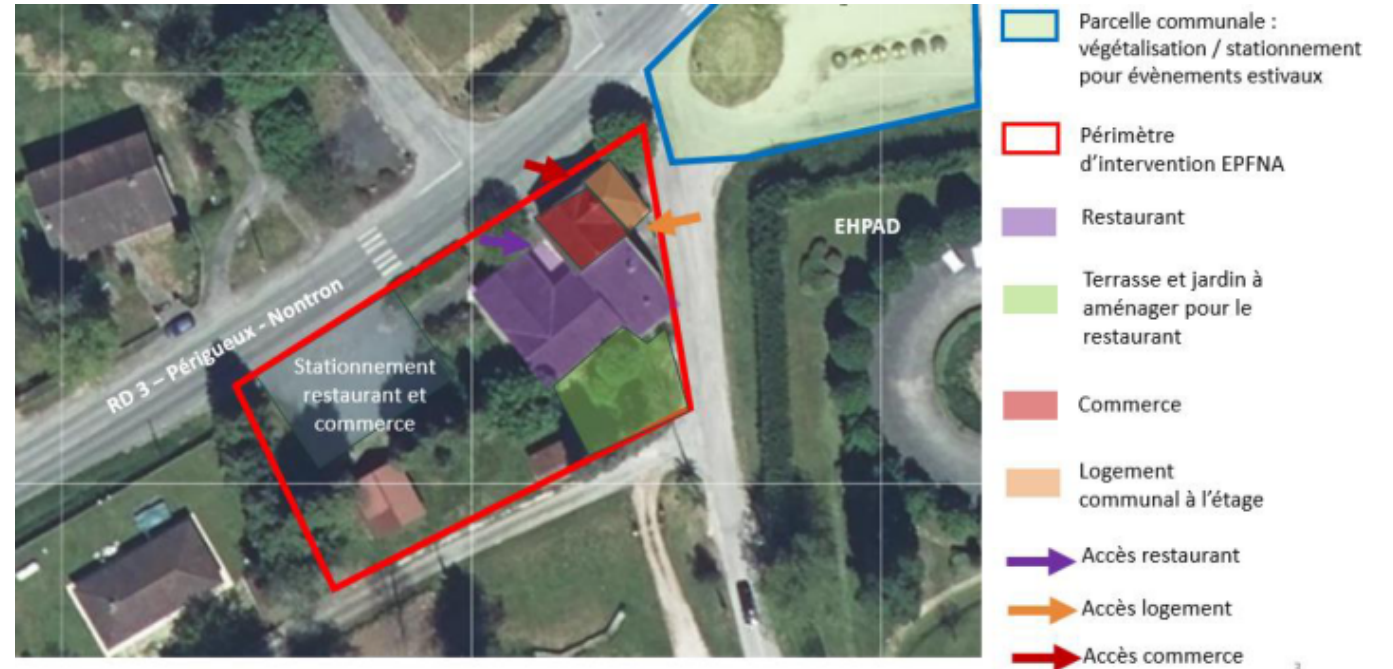
Identification des biens :

- Ancien et dernier bar/restaurant/hôtel fermé après le Covid à vendre (environ 350 m²) environ 100 000 €
- Parcelles F 951 et F 1046 / Zonage UC / UE
- Localisé **lieu-dit les Lyonets**, petit bourg résidentiel à 3 min. en voiture du bourg d'Agonac.



Enjeux et Programme

- **Enjeu** : La Commune d'Agonac bénéficie d'un tissu commercial, artisanal et associatif riche mais n'a plus de restaurant sur sa commune.
- **Programme** :
 - Dans l'ancien bar/restaurant, au rdc, création de **2 espaces distincts : restaurant et local commercial.**
 - Réhabilitation de l'étage (ancien petit hôtel) en **logement communal.**
 - Licence IV déjà vendue, la Commune ne conservera pas l'activité bar.



Outils

- Acquisition du bien à **l'amiable en démembrement de propriété** afin qu'elle puisse **occuper le bien et commencer les travaux et mettre en location** le commerce, le logement et le restaurant.

La Collectivité ne peut pas acheter dans l'immédiat

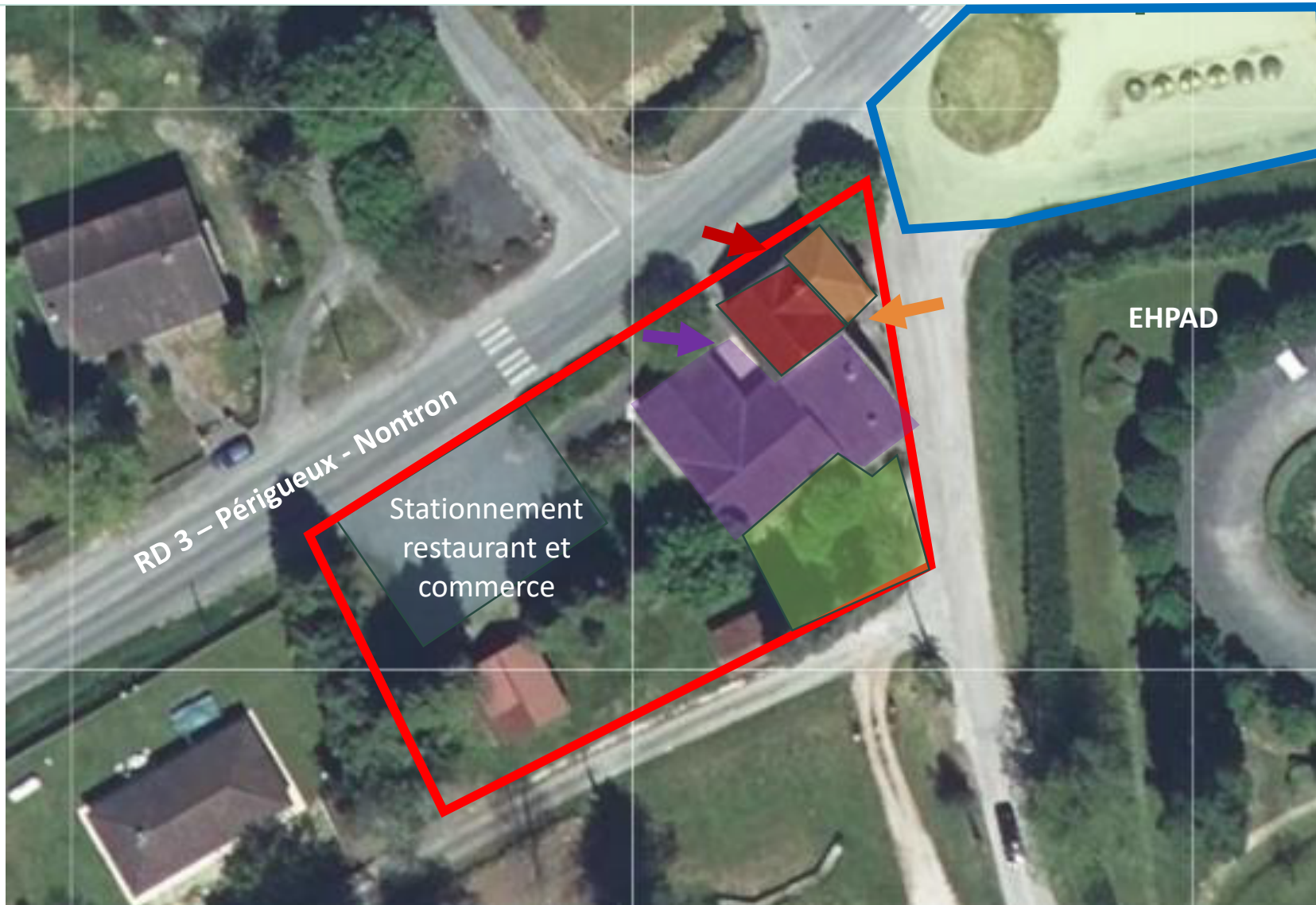
→ dépenses importantes dues à l'effondrement d'un mur dont elle doit assumer les frais (450 000 € à sa charge malgré l'aide départementale et de l'Agglomération.












Planning

- **2025** : **Acquisition** du bien en démembrement de propriété
- **2026** : réalisation des **travaux de réhabilitation** par la Commune (restaurant, local commercial et parallèlement logement)
- **2028** : **Cession de la nue propriété** à la Commune

Création de 2 commerces et d'un logement à Agonac

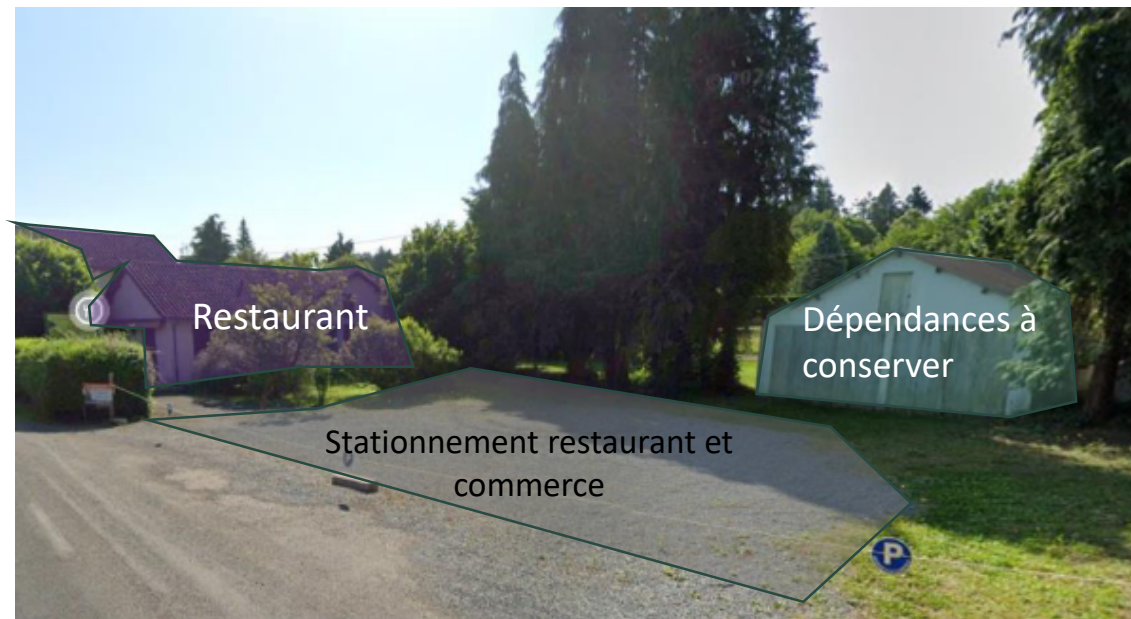


-  Parcelle communale : végétalisation / stationnement pour évènements estivaux
-  Périmètre d'intervention EPFNA
-  Restaurant
-  Terrasse et jardin à aménager pour le restaurant
-  Commerce
-  Logement communal à l'étage
-  Accès restaurant
-  Accès logement
-  Accès commerce

Esquisse du projet



**2 commerces +
1 logement →
3 accès
différents**



Economie du projet

Acquisition en démembrement de propriété (gestion Commune)

Bilan prévisionnel - Convention 24-25-016			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière en démembrement	100 000,00 €	Cession usufruit à la Commune (acquisition en démembrement)	10 000,00 €
Frais de notaire	2 000,00 €	Cession nue-propriété à la Commune	97 600,00 €
Travaux de sécurisation et aléas éventuels	3 000,00 €		
Provision pour diagnostics avant cession	1 000,00 €		
Assurance 3 ans	1 600,00 €		
Total des dépenses	107 600,00 €	Total des recettes	107 600,00 €
Solde créditeur		Solde débiteur	0,00 €

Travaux Commune :

- Réhabilitation du logement à l'étage
- Remise en sécurité des installations électriques : environ 6 000 €HT + changement des menuiseries (demande de devis)
- Cloisonnement bar / restaurant afin que le bar devienne un local commercial
- Achat équipement cuisine pour le restaurant (environ 10 000 €).

Comptes de la collectivité

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	1 622	894	916
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	1 414	779	744
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	208	115	172
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	571	314	426
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	463	255	445
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	-108	-59	19
Capacité d'autofinancement brute = CAF	323	178	184
Encours de la dette au 31/12/N	1 132	624	576
FONDS DE ROULEMENT	521	287	576

Attention cette collectivité à une capacité financière défavorable sur l'ensemble des critères (les travaux de réhabilitations devront être fait avec prudence).



- Nom des signataires : Commune d'Agonac et EPFNA
- Projet : 2 commerces (restaurant + autre commerce) et un logement communal
- Montant : 200 000 €
- Garant du rachat : Commune
- date échéance convention : 31/12/2029





CONVENTION REALISATION N° 24-25-016

POUR LE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE ET DE L'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE D'AGONAC

ET

L'EPFNA

ENTRE

La **commune d'Agonac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 4 avenue de la Beauronne – AGONAC (24 460) représentée par **Madame Christelle DRUILLOLE** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal dun°

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

d'une part,

ET

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-2024-..... du

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

PRÉAMBULE

La commune d'Agonac :

La commune d'Agonac est une commune rurale d'environ 1 788 habitants. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

Elle est située à 20 minutes en voiture de Périgueux et à 15 minutes de Brantôme-en-Périgord, commune très touristique. La Commune bénéficie d'un tissu commercial, artisanal et associatif riche. La gare d'Agonac est desservie par la ligne de TER Limoges-Périgueux.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la Commune, l'EPCI et le Département :

INDICATEURS	COMMUNE Agonac	EPCI CA Le Grand Périgueux	DÉPARTEMENT Dordogne	SOURCE
Population (habitants)	1 772	103 969	413 223	INSEE
Variation annuelle de la population	0,52 %	0,12 %	-0,15 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	3,53 %	10,57 %	6,20 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	2	288	1 059	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m ²	9 232 m ²	41 548 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	7,05 %	10,84 %	11,34 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	255	46 075	147 283	INSEE

Nombre d'entreprises	10	1 051	4 287	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	9,62 %	13,11 %	13,70 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,41	2,07	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	23	2 308	10 247	INSEE

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi-HD	Approbation le 19 décembre 2019	Modification n°2 du PLUi approuvées le 29 septembre 2022
SCOT de la Vallée de l'Isle	Approbation en novembre 2023	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément 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 de Agonac et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
F 951	742 m ²	Dépendances	Le Lyonnet	UC	Vacant
F 1046	1100 m ²	Ancien bar/restaurant/hôtel	3 931 Route d'Agonac	UC / UE	Vacant

L'ensemble à acquérir est constitué d'un bâti principal (ancien bar /restaurant / hôtel fermé depuis 2020) et de dépendances. Le tout est situé au Lyonnet, petit bourg de la Commune d'Agonac situé à 3 minutes en voiture du centre-bourg. Le bien est à côté de l'EHPAD de la Commune et d'une parcelle communale dédiée au stationnement et aux festivités estivales. L'ensemble est situé en bord de route départementale (axe Périgueux – Nontron).

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

À ce stade, la Commune a déjà réalisé sur ce périmètre les études suivantes, qu'elle remet à l'EPFNA :

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	Diagnostic amiante

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

Réhabilitation d'un bâti vacant pour installation de deux commerces et d'un logement communal.

2.2.1. Le Programme

À ce stade, il est envisagé le programme suivant :

Réhabilitation du bâti principal : 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée (dont un restaurant – salle et cuisines) et un logement communal à l'étage.

Les 3 espaces bénéficieront chacun d'un accès distinct.

Intentions de projet et programme *prévisionnel* :

Nombre de logements prévus	1
Dont sociaux	0
Typologies des logements	T3
Nombre de commerces	2

Enjeux de la Commune :

- La Commune d'Agonac bénéficie d'un tissu commercial, artisanal et associatif riche mais n'a plus de restaurant.
- Le bourg dit du Lyonnet est un bourg principalement résidentiel mais dont le dynamisme en période estival est important. La Commune souhaite renforcer cette attractivité tout au long de l'année et créer un lien entre le bourg d'Agonac et le bourg du Lyonnet.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À ce stade du projet il est prévu, que l'EPFNA et la commune acquièrent le foncier en démembrement de propriété (EPFNA Nu-proprétaire et la Commune usufruitière) en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- 2025 : acquisition en démembrement de propriété ;
- 2026 : Réalisation des travaux de réhabilitation par la Commune (restaurant, local commercial et parallèlement logement) ;
- 2028-2029 : Cession de la nue-propriété à la Commune.

NB : ce phasage est indiqué à titre prévisionnel seulement.

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 conseil municipal ou conseil communautaire 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, 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'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 / 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

Ce paragraphe est sans objet à jour.

Cependant la collectivité pourra demander à l'EPFNA, en cours de portage, la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 200 000 €.

L'EPFNA réalisera 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 échuë à la date du 31/12/2029.

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 transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

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

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la 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 d'Agonac
représentée par son maire,

Christelle DRUILLOLE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2025/..... en date du
.....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 021

Convention de réalisation n°24-25-004 pour le développement des services entre la Communauté de communes Périgord Nontronnais 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 modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

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°24-25-004 pour le développement des services entre la Communauté de communes Périgord Nontronnais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la CC DU PÉRIGORD NONTRONNAIS
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à 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 à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

Laurence ROUEDI



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 24 MARS 2025



Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°24-25-04 pour le développement des services entre la Communauté de communes Périgord Nontronnais et l'EPFNA

Contexte : Les services de la Communauté de communes Périgord Nontronnais occupe un nombre important de locaux appartenant à la Ville de Nontron. La Ville souhaite les récupérer. La Communauté de Communes doit donc investir de nouveaux locaux. Une friche (ancien magasin de meubles) a été identifié à Saint-Martial-de-Valette. Convention de réalisation pour le développement des services sur la Commune de Saint-Martial-de-Valette (projet porté et financé par la Communauté de communes)

Projet : Installation des services de la Communauté de communes dans un ancien magasin de meubles (vacant) à vendre. Il s'agit d'un projet de réhabilitation des bâtis existants. Cela permettra à la Communauté de communes d'installer ses bureaux, ses ateliers et un Recyclage d'un ancien magasin de meubles aujourd'hui vacant. L'emprise se trouve à proximité des services de la Ville de Nontron et de Saint-Martial et d'équipements publics.

Durée : jusqu'au 31 / 12 / 2029

Montant : 450 000 €

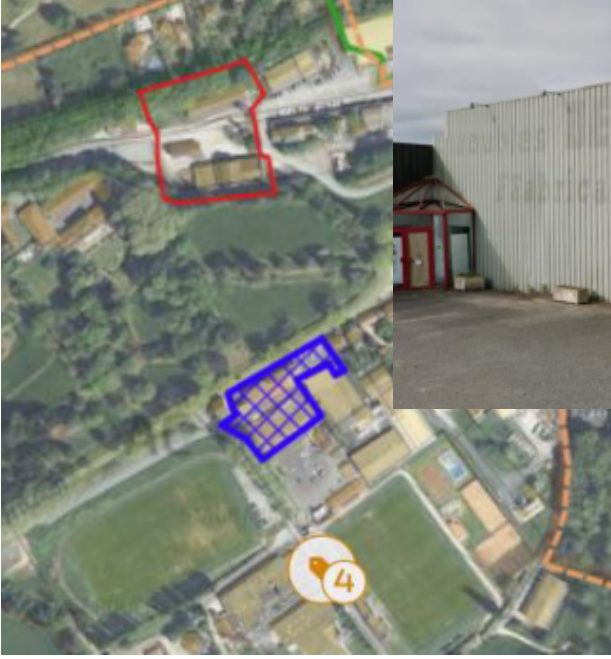
Garantie de rachat : CC DU PÉRIGORD NONTRONNAIS

Périmètre / zonage : périmètre de réalisation de 4 824m², sur un site d'un ancien magasin, situé en zone Uy (et certains morceaux de parcelles sont en N, très minoritairement).

Convention de réalisation pour le développement des activités et des services à Saint-Martial-de-Valette (projet CdC)



Situation: Au Nord-Est du département la Dordogne, à 3 km du centre-ville de Nontron. Commune rurale (habitat dispersé / INSEE) de 800 habitants en bordure de la RN.



Une partie des locaux a été refait à neuf par Hermès qui a occupé temporairement certaines parties du site



Marché:

- Marché détendu
- Prix moyen 1160 € / m²



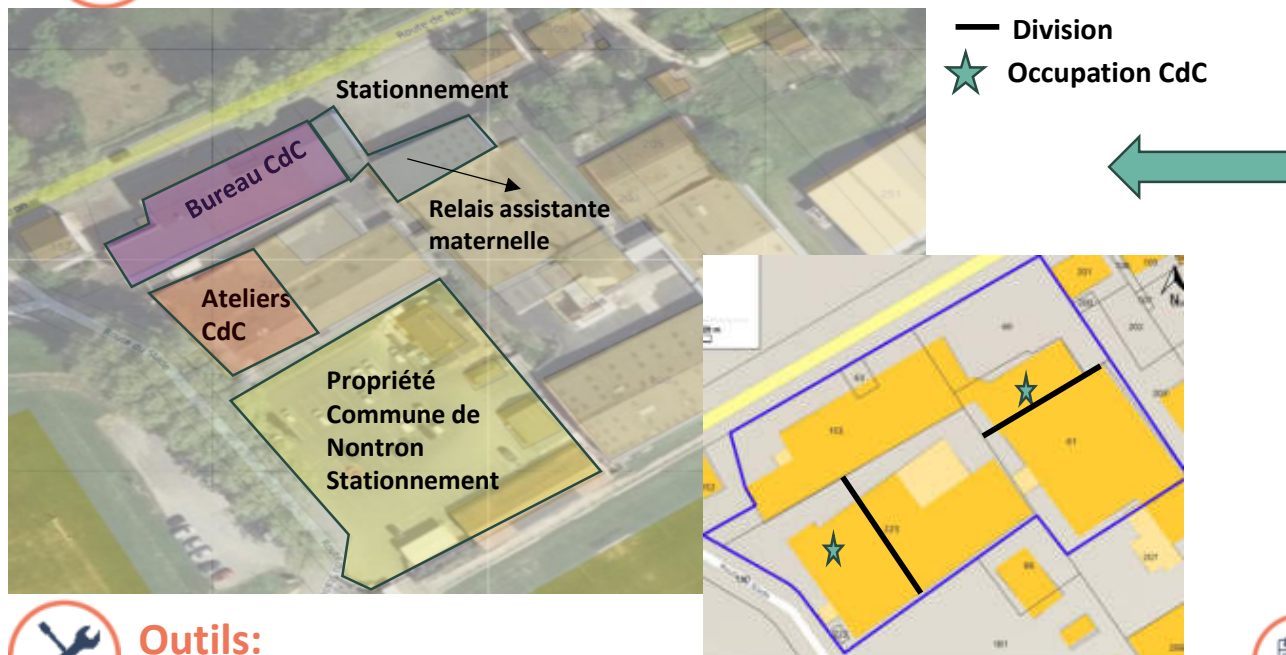
Identification des biens :

- Ancien magasin de meuble à vendre (1 seul propriétaire) → 390 000 €.
- Foncier situé à 400 m du site de l'ancienne coopérative agricole, désormais propriété de l'EPFNA (accueil flow vélo et développement économique)
- Parcelles AC 153, 63,61 60, 222, 223 → **DIVISION à réaliser.**
- Zonage : principalement Uy (Secteurs déjà urbanisés / équipements public). Quelques parties sont en N.

Convention de réalisation pour le développement des activités et des services à Saint-Martial-de-Valette (projet CdC)



Etude capacitaire plan et 3D



Projet

- Transfert des services de la communauté de communes dans un ancien magasin de meubles et dépôts aujourd'hui vacant et à la vente ;
- La CdC occupe aujourd'hui des locaux de la Ville de Nontron, cette dernière souhaite les récupérer au plus tôt.
- Etude ATD de programmation en cours ;
- Travail initié sur le relais assistance maternelle mature en lien étroit avec la CAF (200 m²) + changement de destination à faire.



Outils:

- **Bien à vendre (390 000 €) → Acquisition à l'amiable.** Domaines en cours de consultation.
- Les **divisions seront réalisées par le propriétaire** vendeur.
- **Démembrement de propriété** afin que la Collectivité début les travaux pour le relais d'assistantes maternelles.



Planning

- **Acquisition** en démembrement de propriété : 2025
- **Réalisation des travaux par la CdC** : 2025 – 2026
- **Objectif ouverture relais assistante maternelle** : fin 2025
- **Cession de la nue-propriété à la CdC** : 2027-2028

2

Convention de réalisation pour le développement des activités et des services à Saint-Martial-de-Valette (projet CdC)

Economie du projet

Acquisition en démembrement de propriété (gestion CdC)

Bilan prévisionnel - Convention 24-25-04			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière en démembrement	390 000,00 €	Cession usufruit à la Commune (acquisition en démembrement)	39 000,00 €
Frais de notaire	5 500,00 €	Cession nue-propriété à la Commune	377 040,00 €
Travaux de sécurisation et aléas	5 000,00 €		
Assurance 3 ans	15 540,00 €		
Total des dépenses	416 040,00 €	Total des recettes	416 040,00 €
Solde créditeur		Solde débiteur	0,00 €

Travaux Collectivité :

- Le bâtiment en façade de rue a déjà été réhabilité pour accueillir temporairement une partie de l'entreprise Hermès.
- Prioritairement : installation du relais d'assistantes maternelles

Convention de réalisation pour le développement des activités et des services à Saint-Martial-de-Valette (projet CdC)

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	13 985	908
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	13 334	866
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	651	42
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	6 372	414
TOTAL DES EMPLOIS D'INVESTISSEMENT = D	10 321	670
Capacité d'autofinancement brute = CAF	1 575	102
Encours de la dette au 31/12/N	11 210	728

Convention de réalisation n° 24-25-04 à Saint-Martial-de-Valette pour le développement des services (projet CdC)



- **Nom des signataires** : Communauté de communes Périgord Nontronnais et l'EPFNA
- **Projet** : Développement des services
- **Montant plafond** : 450 000 € (acquisition en démembrement de propriété et gestion courante et travaux assumés par la Collectivité)
- **Garant du rachat** : Communauté de communes Périgord Nontronnais
- **Date échéance convention** : 31/12/2029

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N° 24-25-04

POUR LE DEVELOPPEMENT DES SERVIVES

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PERIGORD NONTRONNAIS

ET

L'EPFNA

ENTRE

La **Communauté de communes Périgord Nontronnais**, personne morale de droit public, dont le siège est situé au 48-50 rue Antonin Debidour 24300 Nontron représentée par **Monsieur Gérard SAVOYE**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire n° du

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Communautés de communes** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau du 29 novembre 2024, n°B-2024-218 en date du 4 décembre 2024,

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté de communes Périgord Nontronnais :

La Communauté de communes Périgord Nontronnais est située dans la vallée du Bandiat et dans le Parc du Périgord-Limousin, au nord-ouest du département de la Dordogne dans le triangle Périgueux – Limoges – Angoulême. Son territoire est très majoritairement composé d’espaces ruraux. L’économie de l’EPCI repose essentiellement sur l’agriculture, l’artisanat et les petites industries du luxe mais également sur le tourisme. Nontron, l’une des sous-préfectures de la Dordogne, connue pour son savoir-faire dans la coutellerie, est la capitale du Périgord Vert.

La Communauté de Communes compte environ 413 000 habitants et regroupe 28 communes.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés de l’EPCI et du Département :

PROJET

INDICATEURS	COMMUNE Saint-Martial-de- Valette	EPCI CC du Périgord Nontronnais	DÉPARTEMENT Dordogne	SOURCE
Population (habitants)	796	15 082	413 223	<i>INSEE</i>
Variation annuelle de la population	-0,51 %	-0,73 %	-0,15 %	<i>INSEE</i>
Taux de logements locatifs sociaux	0,25 %	3,38 %	6,20 %	<i>RPLS / INSEE</i>
Rythme de construction annuel logement	2	23	1 059	<i>SITADEL</i>
Rythme de construction annuel surface	4 445 m ²	6 910 m ²	41 548 m ²	<i>SITADEL</i>
Taux de vacance du parc de logements	10,52 %	13,38 %	11,34 %	<i>INSEE</i>
Nombre d'emplois au lieu de travail	234	5 127	147 283	<i>INSEE</i>
Nombre d'entreprises	1	163	4 287	<i>INSEE</i>
Taux de chômage annuel moyen	8,99 %	11,94 %	13,70 %	<i>INSEE</i>
Nombre de personnes par ménage	2,03	1,98	2,10	<i>INSEE</i>
Nombre de commerces, hébergement, restauration	17	374	10 247	<i>INSEE</i>

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU de Saint-Martial-de- Valette	Dernière approbation en juin 2020
PLUI-H de la Communauté de communes Périgord Nontronnais	En cours d'élaboration
SCOT du Périgord Vert	Approbation 4 décembre 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 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 Communauté de communes Périgord Nontronnais 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 défini par les éléments suivants :

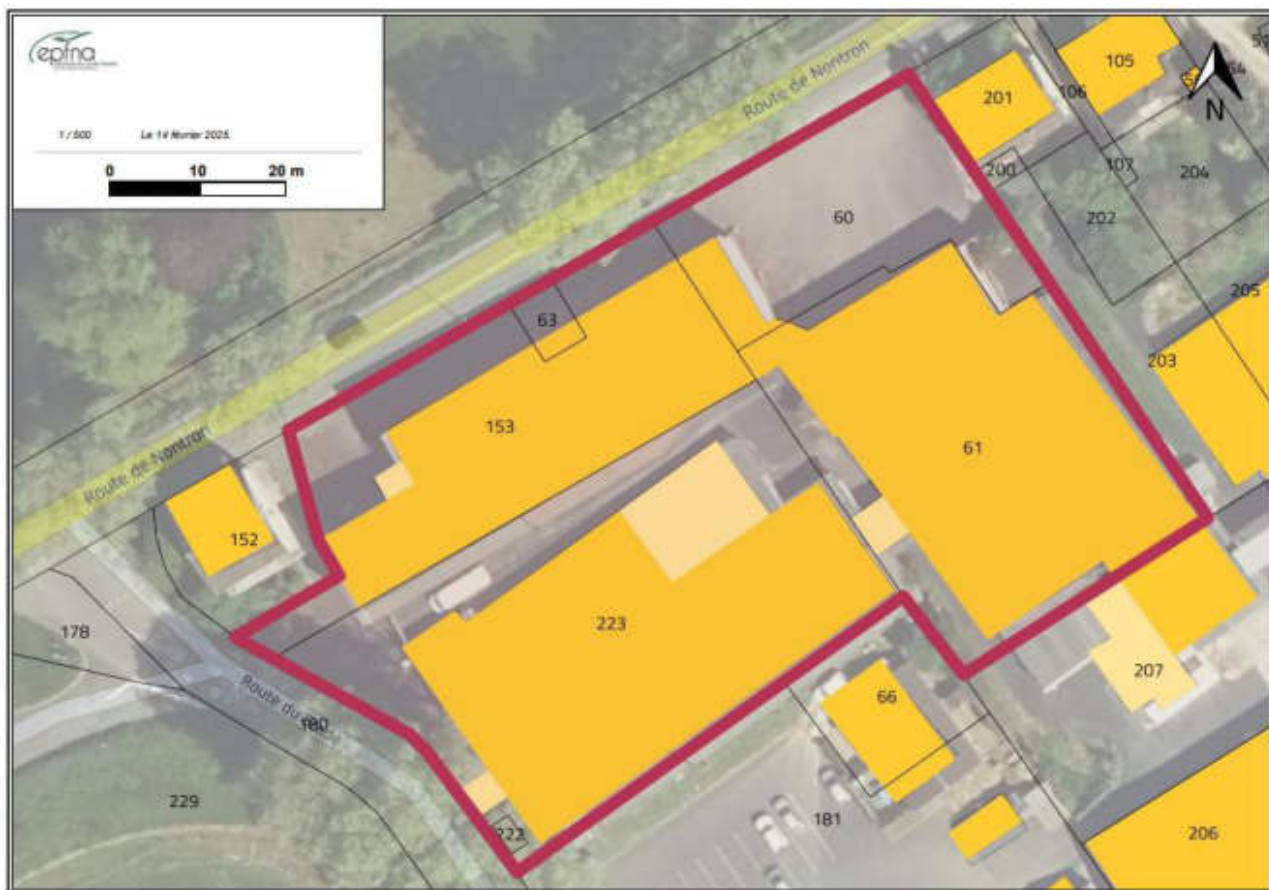
Parcelle	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AC 153	1 021 m ²	Ancien magasin de meubles	6 Route de Nontron à Saint-Martial-de-Valette	UY/N	Vacant

AC 63	41 m ²	Ancien magasin de meubles	6 Route de Nontron à Saint-Martial-de-Valette	UY/N	Vacant
AC 223	1 774 m ²	Ancien magasin de meubles	Lavaud	UY	Vacant
AC 222	8 m ²	Ancien magasin de meubles	Lavaud	UY	Vacant
AC 60	660 m ²	Ancien magasin de meubles	6 Route de Nontron à Saint-Martial-de-Valette	UY/N	Vacant
AC 61	1 320 m ²	Ancien magasin de meubles	6 Route de Nontron à Saint-Martial-de-Valette	UY	Vacant

Le périmètre objet de l'intervention de l'EPFNA et du projet de la CCPN est constitué de plusieurs bâtis ayant accueilli un magasin de meubles et son espace de stockage. L'ensemble est aujourd'hui vacant et appartient à un seul propriétaire vendeur. Ce foncier est situé à 400 mètres de l'ancienne coopérative agricole, désormais propriété de l'EPFNA (projet accueil flow vélo et développement économique)

Le projet de la Communautés de communes ne nécessitera pas le périmètre entier décrit plus haut. Les parcelles AC 61 et AC 223 doivent faire l'objet d'une division.

La Communautés de communes 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

À ce stade, la Communautés de communes a déjà réalisé sur ce périmètre les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

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	Diagnostic amiante

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

En reconversion des bâtis existants et vacants, installation des services de la communauté de communes afin de redynamiser ce secteur qui accueille déjà une partie de services et équipements publics.

2.2.1. Le Programme

À ce stade, il est envisagé le programme de logements suivant :

En reconversion des bâtis existants et vacants, installation des services de la communauté de communes afin de redynamiser ce secteur qui accueille déjà une partie de services et équipements publics :

- Bureau de la Communauté de communes
- Installation du relais d'assistantes maternelles
- Ateliers intercommunaux

Intentions de projet et programme *prévisionnel* :

Nombre de locaux d'activités prévus : 3

Enjeux de la Communauté de communes :

- Nécessite de regrouper les services de la Communauté de communes sur un même secteur
- Retraiter des bâtis actuellement vacants

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À 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 Communauté de communes à cette dernière.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Acquisition en démembrement de propriété par l'EPFNA : 2025
- Réalisation des travaux par la Communauté de communes : 2025 – 2026
- Ouverture relais assistante maternelle : fin 2025
- Cession de la nue-propriété à la Communauté de communes : 2027-2028

NB : ce phasage est indiqué à titre prévisionnel seulement.

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 Communauté de communes.

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 Communauté de communes.

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 conseil municipal ou conseil communautaire 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 Communautés de communes 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 Communauté de communes 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 Communautés de communes 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 Communautés de communes 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 Communautés de communes 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 Communautés de communes sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Communautés de communes 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 Communauté de communes 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

Ce paragraphe est sans objet à jour.

Cependant la collectivité pourra demander à l'EPFNA, en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de l'Intercommunalité.

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 450 000 €.

L'EPFNA réalisera 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 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.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échuë à la date du **31/12/2029**.

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 Président de la Communautés de communes et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/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 Communautés de communes 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 Communautés de communes 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 Communautés de communes 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 Communautés de communes 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 Communautés de communes de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Communautés de communes 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 Communautés de
communes Périgord
Nontronnais
représenté par son maire,

Gérard SAVOYE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2025/.....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 022

Avenant n° 1 de prorogation et de modification de l'engagement financier à la convention n° 33-24-025
Chemin de Lavergne, entre la commune d'Izon et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de prorogation et de modification de l'engagement financier à la convention n° 33-24-025 - Chemin de Lavergne - entre la commune d'Izon et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 480 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2025 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE D'IZON (33207)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à 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 à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 24 MARS 2025



Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 de prorogation et de modification de l'engagement financier à la convention n° 33-24-025 Chemin de Lavergne, entre la commune d'Izon et l'EPFNA

Contexte : La présente convention porte sur la réalisation de deux projets d'habitats portés par la commune d'Izon et confiés à Gironde Habitat, pour la réalisation de 14 logements sociaux.

L'EPFNA a acquis les parcelles D 696, 697, situées 6 chemin de Lavergne, et la parcelle D 1116, située 30 chemin de Lavergne suite à des préemptions réalisées en 2022.

Les demande de permis de construire ont été déposé en 2024. Cependant, concernant le 6 chemin de Lavergne, suite à des modifications demandées par la commune, le permis de construire sera redéposé prochainement. Ce nouveau dépôt entrainera donc un retard de calendrier sur cette opération qui vise la cession des deux fonciers par l'EPFNA d'ici le 31/12/2025. Le stock actuel porté par l'EPFNA est de 456 000 € et la cession des fonciers étant prévue au second semestre 2025, il est donc nécessaire de modifier les articles 5 et 6 de la convention initiale afin d'augmenter le montant plafond pour régler les derniers frais de portage liés à la cession et de proroger l'échéance afin de tenir compte du décalage de l'opération.

Projet : Réalisation d'un programme de 14 LLS sur 2 fonciers situés chemin de Lavergne en réhabilitation et densification neufs

Durée : échéance initiale au 30/06/2025, prolongement jusqu'au 31/12/2025

Montant : 460 000 € + 20 000€, soit un engagement financier plafonné à 480 000 €

Garantie de rachat : VILLE D'IZON (33207)

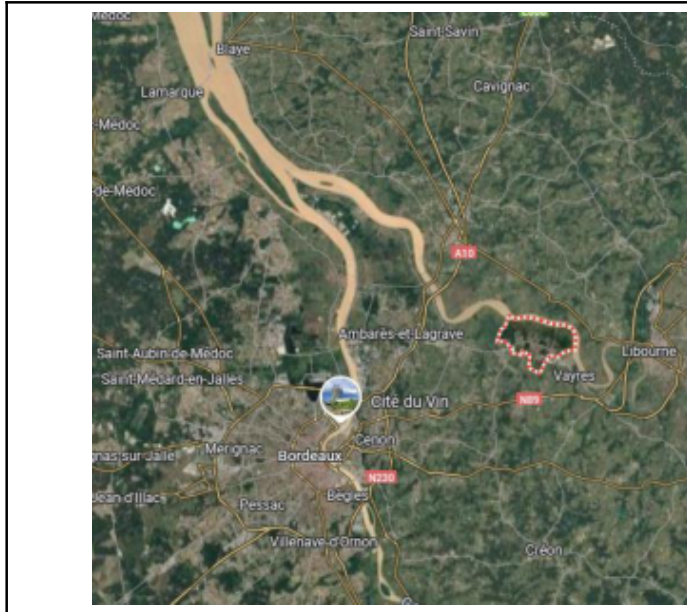
Périmètre / zonage : UC



AVENANT N°1 DE PROROGATION ET D'AUGMENTATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER_IZON



Situation: . Commune de 6347 habitants soumise à la loi SRU et située au Nord-Est de Bordeaux à environ 35 min de voiture



Marché:



Identification des biens :

- 6 chemin de Lavergne : Maison d'habitation d'environ 100 m² sur un terrain de 1579 m²
- 30 chemin de Lavergne : Maison d'habitation d'environ 85 m² avec 2 dépendances sur un terrain de 1512 m²

AVENANT N°1 DE PROROGATION ET D'AUGMENTATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER_IZON

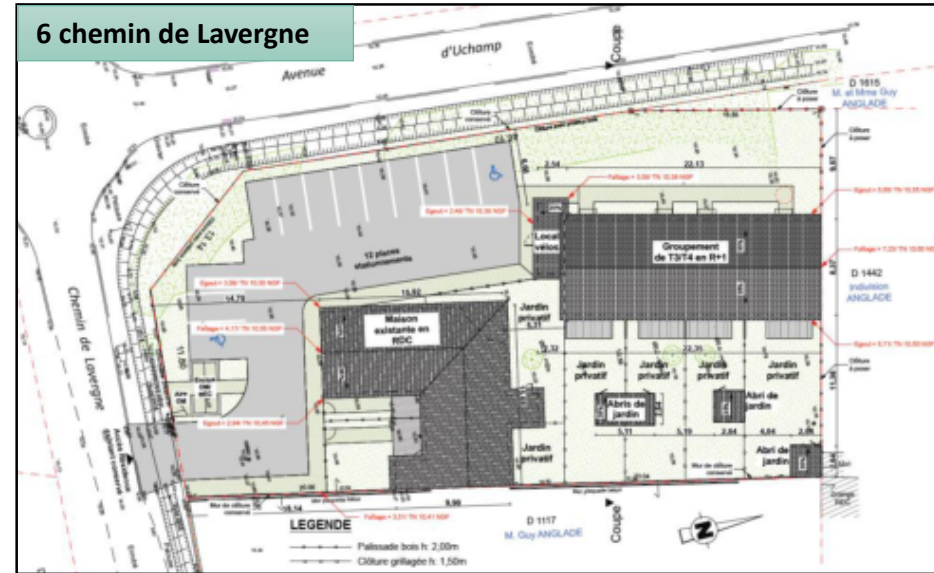


Programmation 6 chemin de Lavergne :

Cession à Gironde Habitat, pour la réalisation de 6 LLS dont 4 neufs + 2 en réhabilitation (1 T1, 3 T3, 2 T4)

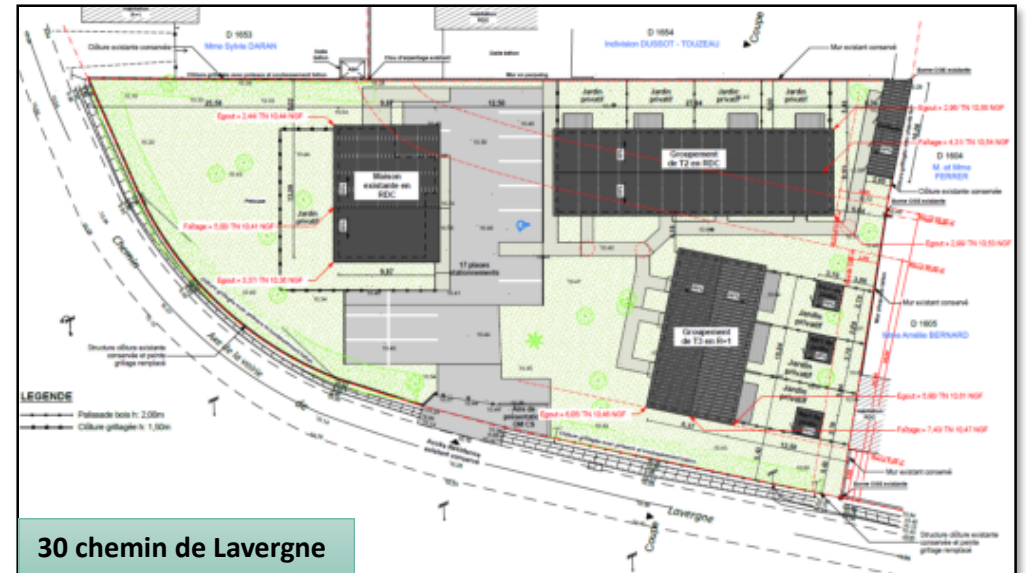
Programmation 30 chemin de Lavergne :

Cession à Gironde Habitat, pour la réalisation de 6 LLS dont 4 neufs + 2 en réhabilitation (1 T1, 3 T3, 2 T4)



Planning

Mission	4e T 2024	1er T 2025	2e T 2025	3e T 2025	4e T 2025	1er T 2026	2e T 2026	3e T 2026	4e T 2026	1er T 2027
Dépôt PC										
Cession										
Démarrage Travaux										
Livraison										



AVENANT N°1 DE PROROGATION ET D'AUGMENTATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER_IZON



- Pour projets operateurs:

Bilan prévisionnel - Convention 33-24-025				
Dépenses en HT			Recettes en HT	
Poste de dépense	Engagées	Prévisionnelles	Poste de recettes	Prévisionnelles
Acquisition foncière	421 000,00 €		Revente parcelles	435 000,00 €
Frais de notaire	5 620,09 €			
Frais d'agence	11 666,67 €			
Frais d'huissiers	75,34 €			
Frais géomètre		3 000,00 €		
Etudes de programmation diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)		2 000,00 €		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols				
MOE				
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	11 700,44 €			
Taxe foncière	5 380,00 €			
Consommation eau / électricité				
Assurance	391,80 €			
Total des dépenses	460 834,34 €		Total des recettes	435 000,00 €
Solde créditeur			Solde débiteur	25 834,34 €

AVENANT N°1 DE PROROGATION ET D'AUGMENTATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER_ IZON

2023 2022 2021 2020 2019 2018 2017 Autres exercices ▼						
Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant			
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	5 207	818	1 307			
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	4 972	781	1 163			
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	234	37	144			
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	4 385	689	478			
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	2 829	444	505			
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	-1 555	-244	27			
Capacité d'autofinancement brute = CAF	640	101	210			
Encours de la dette au 31/12/N	5 398	848	767			
FONDS DE ROULEMENT	3 229	507	411			

La capacité financière de la commune est très défavorable (résultat comptable, CAF, et encours de la dette), il est donc nécessaire d'être vigilant sur le montant du déficit de l'opération

AVENANT N°1 DE PROROGATION ET D'AUGMENTATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER A LA CONVENTION REALISATION N°33-24-025 - IZON



- Nom des signataires : Commune d'Izon
- Projet : réalisation d'un programme de 14 LLS sur 2 sites
- **Montant : augmentation de 20 000 €, soit un total de 480 000€**
- Garant du rachat : Commune d'Izon
- date échéance convention : **échéance initiale au 30/06/2025, prolongement jusqu'au 31/12/2025**



**AVENANT N°1 DE PROROGATION ET D'AUGMENTATION DE
L'ENGAGEMENT FINANCIER A LA CONVENTION REALISATION
N°33-24-025**

« CHEMIN DE LAVERGNE »

ENTRE

LA COMMUNE D'IZON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

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

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-XXXXX du XXXXXXX,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Izon

La présente convention porte sur la réalisation de deux projets d'habitats portés par la commune d'Izon et confiés à Gironde Habitat, pour la réalisation de 14 logements sociaux.

L'EPFNA a acquis les parcelles D 696, 697, situées 6 chemin de Lavergne, et la parcelle D 1116, située 30 chemin de Lavergne suite à des préemptions réalisées en 2022.

Gironde Habitat a été retenu pour la réalisation de 2 programmes de logements 100% LLS sur les fonciers 6 et 30 chemin de Lavergne totalisant 14 logements locatifs sociaux.

Les demande de permis de construire ont été déposé en 2024. Cependant, concernant le 6 chemin de Lavergne, suite à des modifications demandées par la commune, le permis de construire sera redéposé prochainement. Ce nouveau dépôt entrainera donc un retard de calendrier sur cette opération qui vise la cession des deux fonciers par l'EPFNA d'ici le 31/12/2025. Le stock actuel porté par l'EPFNA est de 456 000 € et la cession des fonciers étant prévue au second semestre 2025, il est donc nécessaire de modifier les articles 5 et 6 de la convention initiale afin d'augmenter le montant plafond pour régler les derniers frais de portage liés à la cession et de proroger l'échéance afin de tenir compte du décalage de l'opération.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace le **paragraphe 5.2 Plafonds des dépenses de l'ARTICLE 5 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION** dans la convention n° 33-24-0251 signée le 28 mai 2024. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **QUATRE CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS HORS TAXES (480 000 € HT)**.

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

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DUREE

Cet article annule et remplace **l'ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION** dans la convention n° 33-24-025 signée le 28 mai 2024. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue au **31 décembre 2025**.

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

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

Les autres dispositions de la convention n° 33-24-025 restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux.

La commune d'Izon

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Maire
Laurent DE LAUNAY

représentée par son Directeur général,
Sylvain BRILLET

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

Annexe : Convention 33-24-025

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 023

Avenant n°1 de transfert de stock à la convention opérationnelle n°33-20-074 d'action foncière pour la reconquête des bâtis dégradés et des logements indignes en cœur de bastide entre la commune de Sainte-Foy-la-Grande, 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 modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

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 transfert de stock à la convention opérationnelle n°33-20-074 d'action foncière pour la reconquête des bâtis dégradés et des logements indignes en cœur de bastide entre la commune de Sainte-Foy-la-Grande, et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-040 au titre de l'opération n°33-18-040-002 susvisée pour un montant total estimé de 79 580,26 € HT au 23/01/2025.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 12/01/2028; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE (33402)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à 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 à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,

Bordeaux, le 24 MARS 2025

 Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

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 0003S - Code APE 9413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de transfert de stock à la convention opérationnelle n°33-20-074 d'action foncière pour la reconquête des bâtis dégradés et des logements indignes en cœur de bastide entre la commune de Sainte-Foy-la-Grande, et l'EPFNA

Contexte : Ce foncier a été acquis par préemption et ne se situe pas au sein de l'ilot de la Tour des Templiers. Il est donc plus logique de rattacher cette opération à la convention 33-20-074. Cette convention a pour objet d'acquérir des immeubles diffus dans la bastide de Sainte-Foy-la-Grande. Cet avenant a pour but de transférer le foncier 33 rue des Frères Reclus acquis dans le cadre de la convention 33-18-040 vers la convention 33-20-074

Projet : L'EPFNA intervient sur la commune de Sainte-Foy-la-Grande afin d'acquérir des immeubles dégradés et abandonnés par un marchand de sommeil. Ces immeubles font actuellement l'objet d'une liquidation judiciaire, et l'EPFNA se porte acquéreur de cinq d'entre eux dans ce cadre. Une fois les acquisitions réalisées, les terrains seront transférés à un bailleur social, dans le but de développer une nouvelle offre de logements sociaux locatifs dans la bastide de Sainte-Foy-la-Grande.

Transfert de l'ancienne convention :

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-040 au titre de l'opération n°33-18-040-002 susvisée pour un montant total 79 580,26 € HT au 23/01/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : jusqu'au 12/01/2028

Montant : 1 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE (33402)

Périmètre / zonage : périmètre de veille large, sur l'ensemble de la bastide mais dans ce périmètre, des immeubles ont été ciblés

Avenant 1 transfert de stock _SAINTE-FOY-LA-GRANDE bâtis dégradés et habitats indignes



Situation: ruralité. Situé à la porte du Périgord/ 2 561 hab.

Commune de Sainte-Foy-la-Grande (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF

Cession à Gironde Habitat de ces fonciers

- 19/21 rue Alsace Lorraine
Parcelle AB 506
SCI Jean Jaurès
Offre 60 950 €
En cours d'acquisition
- 106 & 108 rue de la République
Parcelles AB 222 – 223 – 901
En cours d'acquisition
- 30 rue Pasteur
Parcelle AC 30
SCI Vieille Tour
Offre 73 600 €
En cours d'acquisition
- 15 rue Chanzy
Parcelle AC 1125
SCI La Feltine
Offre 44 275 €
En cours d'acquisition

Périmètre de ville (28,79 ha)
 Foncier communal
 Logements objet d'une litigation judiciaire



Marché:

Nombre total de ventes ? **211**

Prix de vente médian au m² ? **840€**

	Appt.	Maisons	Locaux
Ventes :	45	166	19
Prix median m ² :	879€	833€	415€



Identification des biens :

Immeuble situé en cœur de bastide_ ancien immeuble mixte vacant depuis plusieurs années

Avenant 1 transfert de stock _SAINTE-FOY-LA-GRANDE bâtis dégradés et habitats indignes



Etude capacitaire plan et 3D

Étude de faisabilité par Gironde Habitat

En attente des acquisitions pour :

- Diagnostics avant travaux et structure si rénovation possible
- Relevés géomètre
- Analyse des toitures et l'état bâtementaire



Enjeux et Programme détaillé

Adéquation aux attendus epf

Orientations/prescriptions attendues

- Opération de logements par Gironde Habitat
- Restructuration lourde
- Démolition à prévoir selon état des biens à analyse dès acquisition



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



Planning

- S1 2025 : Acquisitions
- S2 2025 Diagnostics et relevés bâtiments; signature promesse de vente GH
- 2026 : demande Fond Vert; sécurisation et démolition le cas échéant
- 2027 : revente à GH

Titre du projet et lieu



Economie du projet :

	Dépenses	Recettes
Acquisitions foncières	272 205,26 €	
Etudes et diagnostics	30 000 €	
Portage, gestion et sécurisation	20 000 €	
Cession à opérateur		200 000 €*
Total	322 205,26 €	200 000 €

Déficit d'opération estimé à **122 205,26 €** à ce jour qu'il conviendra de compenser par la recherche de subventions complémentaires.

*Prix de cession estimé. A confirmer par l'opérateur

Capacité financière



SAINTE-FOY-LA-GRANDE - Gironde

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 2 697 habitants - Budget principal seul

Strate : communes de 2000 à 3500 hab appartenant à un groupement fiscalisé (FPU)

2023

2022

2021

2020

2019

2018

2017

Autres exercices ▼

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	3 288	1 219	1 052
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	2 702	1 002	871
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	586	217	181
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	1 002	371	444
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	1 318	489	471
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	317	117	27
Capacité d'autofinancement brute = CAF	586	217	200
Encours de la dette au 31/12/N	2 031	753	648
FONDS DE ROULEMENT	1 283	476	496

La capacité financière est favorable

Avenant 1 transfert de stock à la convention opérationnelle n°33-20-074 d'action foncière pour la reconquête des bâtis dégradés et des logements indignes en cœur de bastide



- Nom des signataires : EPFNA, Commune de Ste Foy La Grande
- Projet : requalification d' ilots anciens dégradés en centre-ville
- Objet avenant : **transfert du stock (33 rue F. reclus); périmètre de veille réduit aux emprises en cours d'acquisition et acquises**
- Montant : 1 500 000 € (inchangé) ; stock de 220 827,80 € HT
- Garant du rachat : Commune de Ste Foy La Grande
- date échéance convention (inchangée): 12/01/2028 (6 ans après la première acquisition)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT N°1 DE TRANSFERT D'OPERATION

CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-20-074

D'ACTION FONCIERE POUR LA RECONQUETE DES BATIS DEGRADES ET DES LOGEMENTS INDIGNES EN COEUR DE BASTIDE

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Sainte-Foy-la-Grande**, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place Gambetta, 33220 SAINTE FOY LA GRANDE, représentée par **Madame Christelle GUIONIE**, 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°.....

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

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la convention n°33-20-074, l'EPFNA accompagne la Commune de Sainte-Foy-la-Grande dans son projet de revitalisation de la bastide, visant la résorption de l'habitat vacant et dégradé. Cette initiative s'inscrit dans les actions menées depuis plusieurs années par la Commune et la Communauté de Communes du Pays Foyen, portant sur l'habitat et le foncier (OPAH-RU, ORT, etc.). L'objectif final est de maîtriser des ensembles bâtis significatifs diffus pour permettre des réaménagements d'îlots, avec la réinstallation de commerces et le réinvestissement de logements aujourd'hui vacants ou mal aménagés (indécents, indignes, insalubres...).

Dans le cadre de la convention précédente n°33-18-040, l'EPFNA a acquis, par l'exercice du droit de préemption, la parcelle AB 501, située au 33 rue des Frères Reclus, le 19 octobre 2021. L'objectif de cette convention était l'acquisition d'un ensemble immobilier en cœur de bastide, à proximité de la mairie, dénommé « la Tour des Templiers ». Cependant, la parcelle AB 501 ne se trouvant pas dans cet îlot de « La Tour des Templiers », il est proposé, par cet avenant, de transférer cette opération à la convention n°33-20-074.

À ce jour, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier d'un montant de 79 580,26 € HT pour cette opération.

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 à la suite de l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

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

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

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

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 3 « ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION » dans la convention initiale en rajoutant un sous-article, comme suit :

3.1 Dépenses engagées au titre de la convention n°33-18-040

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-040, l'EPFNA a procédé le 19/10/2021 à l'acquisition de la parcelle AB 501, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (33-18-040-002) est de **79 580,26 € HT au 23/01/2025**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-040 au titre de l'opération n°33-18-040-002 susvisée pour un montant total **79 580,26 € HT au 23/01/2025**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 12/01/2028.

Les autres articles de la convention restent inchangés.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

**La commune de Sainte-Foy-
la-Grande**
représentée par sa maire,

Christelle GUIONIE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention opérationnelle n°33-20-074 entre la Commune de Sainte-Foy-la-Grande et l'EPFNA

Instances