



**PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2025-068

PUBLIÉ LE 3 AVRIL 2025

# Sommaire

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

R75-2025-03-13-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
Bureau du 13 mars 2025 délibérations B-2025-024 à B-2025-032 (224  
pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-03-13-00005

Etablissement Public Foncier de Nouvelle  
Aquitaine Bureau du 13 mars 2025 délibérations  
B-2025-024 à B-2025-032

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 024

---

### Avenant n° 3 de prorogation à la convention opérationnelle n° 33-18-059 d'action foncière pour la densification et le développement de l'habitat entre la commune de CANEJAN 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°3 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-18-059 d'action foncière pour la densification et le développement de l'habitat entre la commune de CANEJAN et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 30/11/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE DE CANEJAN (33090)
- 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° 3 de prorogation à la convention opérationnelle n° 33-18-059 d'action foncière pour la densification et le développement de l'habitat entre la commune de CANEJAN et l'EPFNA

**Contexte** : Le présent avenant a pour objet de prolonger la durée de la convention afin de préparer la cession du foncier acquis par l'EPFNA à un opérateur, et d'y inclure les orientations du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFNA.

Dans le secteur centre-bourg, l'EPFNA s'est rendu propriétaire des biens cadastrés AO n° 14, 97, 98, 99 et 100. Les parcelles AO n°97-100 situées Avenue Salvador Allende ont été acquises par l'EPFNA le 12 décembre 2018 à 298 600€. Les parcelles AO n°14-98-99 situées 22 chemin des Peyrères ont été acquises par l'EPFNA le 26 janvier 2021 à 450 000€.

Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé fin 2024 sur ce site. Ce dernier a reçu 17 candidatures parmi lesquelles 3 candidats seront retenus pour le lancement de la phase 2 qui permettra de déposer une offre ferme pour la réalisation de ce projet.

Ces biens seront cédés à l'opérateur retenus par la commune afin de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux. Une révision du PLU est en cours, afin de définir les orientations sur ce secteur et de pouvoir céder le foncier en suivant à un opérateur d'ici fin 2026, échéance de la convention.

Compte-tenu du lancement de la phase 2 à venir et du temps nécessaire à la finalisation du projet par l'opérateur retenu, il est nécessaire de proroger la convention n° 33-18-059 et de modifier la présentation de l'EPFNA et l'article 4 relatif à la durée de la convention.

**Projet** : Réalisation d'un programme de logements en densification majoritairement sociaux.

**Durée** : échéance initiale au 12/07/2025, prolongement jusqu'au 30/11/2026

**Montant** : 3 000 000€

**Garantie de rachat** : VILLE DE CANEJAN (33090)

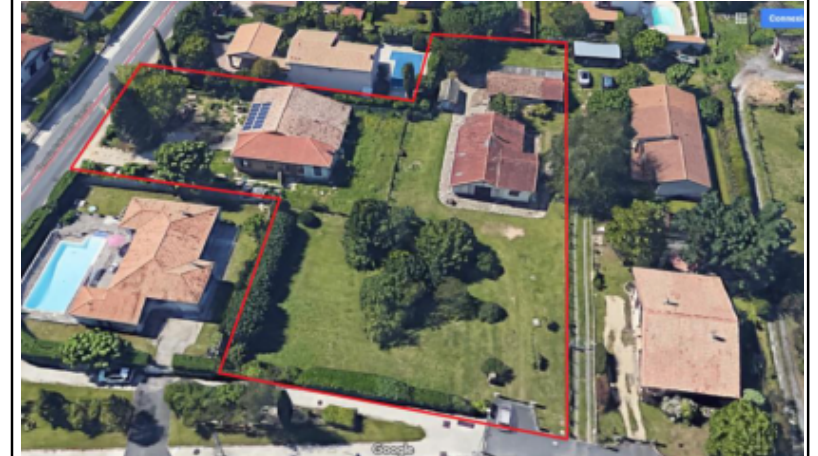
**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation sur 2 maisons d'habitations et une dépendance sur un terrain d'une contenance de 3 208 m<sup>2</sup> en zone UA



# AVENANT N°3 de prorogation \_ CANEJAN \_ projet logements/vente opérateur



**Situation:** . Commune 5836 habitants soumise à la loi SRU et située au Sud-ouest de Bordeaux à environ 30 min de voiture



## Marché:

  
APPARTEMENT  
Prix m2 moyen  
**3 863 €**  
de 2 495 € à 4 984 €  
Indice de confiance ●●●●●

  
MAISON  
Prix m2 moyen  
**3 406 €**  
de 2 200 € à 4 394 €  
Indice de confiance ●●●●●



## Identification des biens :

- 2 maisons d'habitations de 111m<sup>2</sup> et 162 m<sup>2</sup> et une dépendance sur un terrain d'une contenance de 3 208 m<sup>2</sup> en zone UA
- L'emprise est située en plein centre-bourg juste en face de la mairie, proche des commerces et des équipements

# AVENANT N°3 de prorogation \_ CANEJAN \_ projet logements/vente opérateur



## Enjeux et Programme

- OAP secteur des Peyrères
- Intégration dans le tissu urbain du centre bourg, densification douce, petits collectifs
- Attention particulière aux paysages et arbres existants, gestion eaux pluviales et limitation de l'imperméabilisation
- Privilégier les espaces extérieurs privatifs et communs
- Privilégier accès véhicules avenue Salvador Allende

## Programmation attendue :

- Environ 40-50 logements
- 50% de logements locatifs sociaux (LLS) majoritairement en PLAI / PLUS
- granulométrie diversifiée, en privilégiant la réalisation de T2 et T3, avec de préférence un espace de stockage dédié (cave, cellier).



## Outils

- Appel à manifestation d'intérêt
- Consultation des candidats retenus



## 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
AMI									
Consultation d'opérateurs									
PSV									
Dépôt PC									
Obtention agréments									
Cession									

# AVENANT N°3 de prorogation \_ CANEJAN \_ projet logements/vente opérateur



• Pour projets operateurs:

Bilan prévisionnel - Convention 33-18-059				
Dépenses en HT			Recettes en HT	
Poste de dépense	Engagées	Prévisionnelles	Poste de recettes	Prévisionnelles
Acquisition foncière	748 600,00 €		Revente parcelles prévisionnelle	800 000,00 €
Frais de notaire	9 339,56 €			
Frais d'agence	13 811,56 €			
Frais géomètre	1 000,00 €	2 000,00 €		
Etudes de programmation	3 250,00 €			
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	800,00 €	3 000,00 €		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols				
MOE				
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	2 860,30 €	1 500,00 €		
Taxe foncière	10 471,63 €	4 500,00 €		
Consommation eau / électricité				
Assurance	618,21 €	500,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>802 251,26 €</b>		<b>Total des recettes</b>	<b>800 000,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>			<b>Solde débiteur</b>	<b>2 251,26 €</b>

# AVENANT N°3 de prorogation \_ CANEJAN \_ projet logements/vente opérateur



**CANEJAN - Gironde**

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 6 074 habitants - Budget principal seul  
Strate : communes de 5000 à 10 000 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	9 581	1 577	1 307
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	9 485	1 562	1 163
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	97	16	144
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	2 076	342	478
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	2 480	408	505
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	404	67	27
Capacité d'autofinancement brute = CAF	598	98	210
Encours de la dette au 31/12/N	750	123	767
FONDS DE ROULEMENT	2 613	430	411

Capacité financière de la commune très défavorable, une grande attention doit être portée pour réduire au maximum le déficit de cette opération. Ainsi la convention prévoyait un montant plafond de 3 000 000 € mais il n'y aura finalement pas de dépenses au-dessus de 1 000 000 €. Il n'y aura donc pas d'acquisition supplémentaire.

# AVENANT N°3 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-059 D'ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION ET LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT



- Nom des signataires : Commune de Canéjan
- Projet : réalisation d'un programme de logements majoritairement social
- Montant : 3 000 000€
- Garant du rachat : Commune de Canéjan
- date échéance convention : **échéance initiale au 12/07/2025, prolongement jusqu'au 30/11/2026**



**AVENANT N°3 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N °33-18-059  
D'ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION ET LE DEVELOPPEMENT DE  
L'HABITAT**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CANEJAN (33)**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Commune de Canéjan**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Allée de Poggio Mirteto - 33610 Canéjan, représentée par **Monsieur Bernard GARRIGOU**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XXXXXXXX,  
Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** »;

**d'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- ..... du XX XX 202X.

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

Le présent avenant a pour objet de prolonger la durée de la convention afin de préparer la cession du foncier acquis par l'EPFNA à un opérateur, et d'y inclure les orientations du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFNA.

Dans le secteur centre-bourg, l'EPFNA s'est rendu propriétaire des biens cadastrés AO n° 14, 97, 98, 99 et 100. Les parcelles AO n°97-100 situées Avenue Salvador Allende ont été acquises par l'EPFNA le 12 décembre 2018 à 298 600€. Les parcelles AO n°14-98-99 situées 22 chemin des Peyrères ont été acquises par l'EPFNA le 26 janvier 2021 à 450 000€.

Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé fin 2024 sur ce site. Ce dernier a reçu 17 candidatures parmi lesquelles 3 candidats seront retenus pour le lancement de la phase 2 qui permettra de déposer une offre ferme pour la réalisation de ce projet.

Ces biens seront cédés à l'opérateur retenus par la commune afin de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux. Une révision du PLU est en cours, afin de définir les orientations sur ce secteur et de pouvoir céder le foncier en suivant à un opérateur d'ici fin 2026, échéance de la convention.

Compte-tenu du lancement de la phase 2 à venir et du temps nécessaire à la finalisation du projet par l'opérateur retenu, il est nécessaire de proroger la convention n° 33-18-059 et de modifier la présentation de l'EPFNA et l'article 4 relatif à la durée de la convention.

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

*Cet article vient modifier dans le préambule le paragraphe de présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine de la convention initiale*

#### **L'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 :**

### **ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DUREE**

*Cet article annule et remplace l'ARTICLE 1 – DUREE DE LA CONVENTION dans l'avenant n° 2 à la convention n° 33-18-059 signée le 20 décembre 2022. Le paragraphe est ainsi remplacé par :*

### **ARTICLE 4 - DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

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

**Les autres dispositions de la convention n° 33-18-059 restent inchangées.**

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

La Ville de Canéjan  
représentée par son Maire,

L'Établissement public foncier  
De Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Maire  
**Bernard GARRIGOU**

représenté par son Directeur général,  
**Sylvain BRILLET**

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

Annexes:

- *Convention opérationnelle n° 33-18-059*
- *Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 33-18-059*
- *Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-059*
- *Règlement d'intervention*

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 025

### Convention d'objectifs relative à l'aménagement du pôle d'échanges multimodal de Langon - Toulence

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 d'objectifs relative à l'aménagement du pôle d'échanges multimodal de Langon - Toulence, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que ces avenants ;
- 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 d'objectifs relative à l'aménagement du pôle d'échanges multimodal de Langon - Toulonne

#### Contexte :

Le SERm bordelais, initié en 2020, a vocation à être déployé en 2030 et vise à intensifier la fréquence des trains ainsi qu'à créer des lignes de TER traversantes. Il associe notamment la Région Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole et le Département de la Gironde. La gare de Langon est concernée par le projet de SERm girondin en tant que terminus de la ligne St-Mariens St-Yzan – Langon.

Située sur l'axe ferroviaire Bordeaux Toulouse, la gare de Langon présente déjà une fréquentation de voyageurs bien supérieure aux gares de la ligne TER Bordeaux-Agen. La gare souffre, également, de nombreux défauts d'accessibilité dû à :

- Un nombre de places de stationnement limité par rapport à sa fréquentation et fragmenté en plusieurs poches,
- Un report de stationnement le long de la RD1562,
- Un parvis investi par l'automobile,
- Des voies de desserte inadaptées,
- Une faible intermodalité piétonne, cycle et transports en commun.

La mise en service progressive du SERm nécessite donc des interventions structurantes pour résoudre l'ensemble de ces difficultés et avancer vers la création d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM) performant, et répondant aux nouveaux enjeux associés à l'augmentation du trafic voyageur.

Conscientes de la nécessité de résoudre les difficultés actuelles du secteur gare, et des interfaces fortes de maîtrise d'ouvrage sur le secteur de PEM, la Communauté de Communes du Sud Gironde, la Ville de Langon et la Ville de Toulonne ont saisi l'EPFNA afin de lancer une étude de Stratégie d'intervention foncière sur le secteur gare Langon et Toulonne.

En mars 2024, le groupement composé du bureau d'études Ville En Œuvre et de l'agence Ville Ouverte a produit un plan guide. Cette étude, à forte visée opérationnelle, a permis d'identifier les fonciers mutables mobilisables pour une réorganisation du secteur gare en vue de la création d'un véritable PEM. Elle a également mis en évidence les impacts forts du secteur gare avec des périmètres adjacents, avec une attention toute particulière sur les liens entre la gare et les centres-villes de Langon et de Toulonne.

L'Étude foncière a préconisé la mise en place d'une convention d'objectifs, relative à l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal de la gare de Langon afin de cadrer la phase pré-opérationnelle du projet, dans un contexte de propriété foncière complexe. Cette Convention d'objectifs est un préalable à la signature d'une Convention Opérationnelle.

#### Projet :

La Convention constitue un document de cadrage général formalisant l'intention des Partenaires (l'Etat, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Gironde, la Communauté de Communes du Sud Gironde, les Villes de

Langon et de Toulonne, le syndicat Sud Gironde Mobilités, Nouvelle-Aquitaine Mobilités, SNCF Gares&Connexions, SNCF Réseau, ICF Habitat Atlantique, l'EPFNA et la Banque des Territoires) à réaliser à terme le Projet de pôle d'échanges multimodal de la gare de Langon.

La Convention a ainsi pour objet :

- D'énoncer le partenaire pilote et garant de la bonne tenue des objectifs énoncés dans la présente Convention,
- De préciser le périmètre du Projet, les éléments le composant et la méthode pour aboutir à une répartition des maîtrises d'ouvrage (différentes options de modes de réalisation du PEM seront étudiées, notamment la délégation de maîtrise d'ouvrage) et un plan de financement associé,
- De proposer un calendrier prévisionnel jusqu'à la signature d'une Convention Opérationnelle du Projet, visant à déterminer les modalités de financement et une répartition des maîtrises d'ouvrage du Projet,
- D'établir les modalités de coordination et de gouvernance entre les Partenaires du Projet,
- De préciser les études nécessaires pour l'avancée du Projet, leurs pilotages et les éventuels co-financements d'études.

**Cette Convention n'a pas d'incidences financières.** Elle a pour objectif d'aboutir à la signature d'une Convention Opérationnelle du Projet, arrêtant le plan de financement du Projet et une répartition des maîtrises d'ouvrage sur le secteur élargi du PEM.

**Durée** : jusqu'à clôture de l'ensemble des sujets qui font l'objet de la présente convention

# Convention d'objectifs relative à l'aménagement du pôle d'échanges multimodal de Langon - Toulenne

**Fait suite à une étude de Stratégie d'intervention foncière sur le secteur gare Langon et Toulenne, menée par l'EPFNA en 2024/2025.**

## Enjeux de l'étude :

- Développer un PEM
- Créer un « vrai » quartier gare
- Définir une offre commerciale complémentaire
- Produire des logements à proximité de la gare
- Réfléchir à une scénarisation à l'échelle de trois secteurs : Toulenne centre, Gare de Langon et Entre-deux Villes



# Convention d'objectifs relative à l'aménagement du pôle d'échanges multimodal de Langon - Toulenne



- Nom des signataires : l'Etat, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Gironde, la Communauté de Communes du Sud Gironde, les Villes de Langon et de Toulenne, le syndicat Sud Gironde Mobilités, Nouvelle-Aquitaine Mobilités, SNCF Gares&Connexions, SNCF Réseau, ICF Habitat Atlantique, l'EPFNA et la Banque des Territoires
- Projet : convention d'objectif visant à définir les orientations et la gouvernance du projet
- Montant : 0€
- Garant du rachat : sans objet
- date échéance convention : jusqu'à clôture de l'ensemble des sujets qui font l'objet de la présente convention



# CONVENTION D'OBJECTIFS RELATIVE A L'AMENAGEMENT DU POLE D'ECHANGES MULTIMODAL DE LANGON

## Table des matières

<b>ARTICLE 1 – PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 2 - OBJET DE LA CONVENTION .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 3 - PERIMETRE DE PROJET RETENU DANS LA CONVENTION .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 4 - ROLE ET ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES.....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 5 – ROLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD GIRONDE ET APPUI D’UNE ASSISTANCE A MAITRISE D’OUVRAGE .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 6 – ELEMENTS DU PROJET NECESSITANT UNE COORDINATION DES PARTENAIRES .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 7 - GOUVERNANCE ET MODALITES DE PILOTAGE .....</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 8- CALENDRIER .....</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 9 - DISPOSITIONS DIVERSES .....</b>	<b>16</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>19</b>

## Entre les soussignés

L'Etat, représenté par X,  
Désigné ci-après « l'Etat »,

Et

La Région Nouvelle Aquitaine représentée par X, en vertu de la délibération du Conseil régional n° x  
du x ;  
Désigné ci-après « la Région »,

Et

Le Département de la Gironde, représenté par X, en vertu de la délibération du Conseil général n° x  
du x ;  
Désigné ci-après « le Département »,

Et

La Communauté de Communes du Sud Gironde, représentée par X, en vertu de la délibération du  
Conseil communautaire n° x du x ;  
Désigné ci-après « la Communauté de Communes »,

Et

La Ville de Langon, représentée par X, en vertu de la délibération du Conseil municipal n° x du x ;  
Désigné ci-après « la Ville de Langon »,

Et

La Ville de Toulence, représentée par X, en vertu de la délibération du Conseil municipal n° x du x ;  
Désigné ci-après « la Ville de Toulence »,

Et

Le Syndicat Sud Gironde Mobilités, représenté par X,  
Désigné ci-après « Syndicat de mobilités »,

Et

Nouvelle Aquitaine Mobilités, représenté par X,  
Désigné ci-après « NAM »,

Et

SNCF Gares & Connexions, représentée par X,  
Désigné ci-après « SNCF Gares&Connexions »

Et

SNCF Réseau, représentée par X,  
Désigné ci-après « SNCF Réseau »

Et

ICF Habitat Atlantique, représenté par X,  
Désigné ci-après « ICF Habitat »

Et

Et SNCF Immobilier, représenté par X,  
Désigné ci-après « SNCF Immobilier »

Et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, représenté par X,  
Désigné ci-après « EPFNA »

Et

La Banque des Territoires, représentée par X,  
Désignée ci-désignée « Banque des Territoires »

**Ensemble dénommées ci-après les « Partenaires ».**

## Article 1 – Préambule

La loi du 27 décembre 2023 relative aux Services Express Régionaux Métropolitains (ci-après nommés “SERm”) pose le cadre nécessaire au développement d’un réseau de RER métropolitains dans dix grandes agglomérations, hors Ile de France, dont Bordeaux. Le SERm bordelais, initié en 2020, a vocation à être déployé en 2030 et vise à intensifier la fréquence des trains (un train toutes les 30 minutes entre 6h et 22h) ainsi qu’à créer des lignes de TER traversantes. Le SERm bordelais associe notamment la Région Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole et le Département de la Gironde. La gare de Langon est concernée par le projet de SERm girondin en tant que terminus de la ligne St-Mariens St-Yzan – Langon.

Située sur l’axe ferroviaire Bordeaux Toulouse, la gare de Langon présente déjà une fréquentation de voyageurs bien supérieure aux gares de la ligne TER Bordeaux-Agen. Ainsi la fréquentation a atteint 674 520 voyageurs en 2021, profitant d’une fréquence de 80 trains par jour, cumulant les deux lignes (TER Bordeaux Agen et Bordeaux Langon), et d’un temps de trajet de 26 minutes jusqu’à Bordeaux. A terme, grâce à la mise en service du SERm et à la densification de l’offre TER Bordeaux-Agen, la fréquentation de la gare doit fortement augmenter (+50% selon les premières estimations de la SNCF).

Malgré cette fréquentation importante, la gare souffre déjà de nombreux défauts d’accessibilité dû à :

- Un nombre de places de stationnement limité par rapport à sa fréquentation et fragmenté en plusieurs poches,
- Un report de stationnement le long de la RD1562,
- Un parvis investi par l’automobile,
- Des voies de desserte inadaptées,
- Une faible intermodalité piétonne, cycle et transports en commun.

La mise en service progressive du SERm nécessite donc des interventions structurantes pour résoudre l’ensemble de ces difficultés et avancer vers la création d’un Pôle d’Echange Multimodal (PEM) performant, et répondant aux nouveaux enjeux associés à l’augmentation du trafic voyageur.

Afin de satisfaire aux exigences de mise en accessibilité des transports publics, initiés par la loi pour l’égalité des chances du 11 février 2005, SNCF Gares&Connexions porte un projet de mise en accessibilité de la gare inscrit au schéma directeur régional d’accessibilité.

Conscientes de la nécessité de résoudre les difficultés actuelles du secteur gare, et des interfaces fortes de maîtrise d’ouvrage sur le secteur de PEM, la Communauté de Communes du Sud Gironde, la Ville de Langon et la Ville de Toulence ont saisi l’Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (ci-après nommé “EPFNA”) afin de lancer une étude de Stratégie d’intervention foncière sur le secteur gare Langon et Toulence (ci-après nommée “Etude Foncière”).

En mars 2024, le groupement composé du bureau d’études Ville En Œuvre et de l’agence Ville Ouverte a produit un plan guide (ci-après nommé “Plan guide”). Cette étude, à forte visée opérationnelle, a permis d’identifier les fonciers mutables mobilisables pour une réorganisation du secteur gare en vue de la création d’un véritable PEM. Elle a également mis en évidence les impacts forts du secteur gare avec des périmètres adjacents, avec une attention toute particulière sur les liens entre la gare et les centres-villes de Langon et de Toulence.

Ce Plan guide a été élaboré dans une démarche partenariale, grâce à la mise en œuvre d’instances dédiées. Des comités de pilotage, associant l’ensemble des partenaires, se sont tenus à l’issue de chaque phase de l’étude. En complément, des réunions bilatérales ont été engagées avec les représentants du Département et de SNCF Gares&connexions, afin d’engager des réflexions plus spécifiques sur certaines orientations du Plan guide.

A l'issue de l'Etude foncière et du travail partenarial engagé, des invariants (ci-après nommés "Invariants"), ont été retenus et devront guider les réflexions jusqu'à la traduction opérationnelle du Projet.

Ces Invariants sont :

- **Une gare reconnectée à la ville :**
  - Désenclaver la gare par un nouveau bouclage viaire, pouvant déboucher notamment sur le Cours de Verdun (RD 8)
  - Apaiser et sécuriser les abords de la route départementale 1562 pour les piétons, notamment les passages piétons
  - Assurer la continuité des cheminements cyclables, dont la RD 809, située le long de la RD 1562 et la gare
- **Un pôle d'échange multimodal performant :**
  - Rationaliser et développer une offre de stationnement adaptée aux besoins
  - Sécuriser la gare routière située sur la route départementale 1562
  - Développer des services en gare : dépose minute, informations...
  - Installer les infrastructures nécessaires au report modal : gare routière, garage vélo, etc.
- **Un espace public apaisé autour de la gare :**
  - Apaiser un parvis piéton en sortie de gare
  - Sécuriser les traversées de l'avenue de la République (RD 1562)
  - Sécuriser les traversées, apaiser les flux sur le cours de Verdun (RD 8) et retraiter le débouché sur l'avenue de la République
  - Sécuriser les traversées, apaiser les flux sur le cours Gambetta RD 8E2 et retraiter les débouchés Est et Ouest sur l'avenue de la République
  - Aménager une promenade plantée et de qualité depuis Toulonne
  - Préserver des vues vers le patrimoine bâti et naturel : la Garonne, la Manufacture de Tabac et le clocher de l'église
  - Protéger dans le PLUi les éléments de patrimoine architectural, urbain et paysager
- **Un quartier de gare dynamique :**
  - Aux abords directs de la gare et le long des voies ferrées : une programmation orientée sur les services et le tertiaire, avec des rez-de-chaussée actifs sur le Cours Gambetta, reliant la gare au centre-ville de Langon
  - Dans un périmètre de 500m autour de la gare : profiter de la valorisation des fonciers de la Route Départementale 1562, qui seront devenus inutiles pour l'exploitation de la route suite aux choix réalisés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle, pour accompagner le renouvellement urbain du tissu résidentiel, dans le but de créer des logements à proximité de la gare et des services du centre-ville.
  - Développement des tissus bâtis dans le diffus, grâce aux dispositifs d'amélioration de l'habitat que permet l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)
- **Faire du PEM un projet vertueux pour le territoire :**
  - Proposer un projet répondant aux besoins du PEM, à la croisée des enjeux paysagers, environnementaux, de mobilités et sociologiques
  - Une programmation urbaine permettant de répondre aux besoins du territoire, dans une logique de complémentarité avec les autres pôles du territoire.

L'Etude foncière a préconisé la mise en place d'une convention d'objectifs (ci-après nommée "Convention"), relative à l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal de la gare de Langon afin de cadrer la phase pré-opérationnelle du projet, dans un contexte de propriété foncière complexe (annexe 2). Cette Convention d'objectifs est un préalable à la signature d'une Convention Opérationnelle. Le Comité de Pilotage, réuni en date du 29 mai 2024, a validé collégialement le principe d'une Convention d'objectifs relative à l'aménagement du Pôle d'Echanges Multimodal de Langon.

Cette Convention d'objectifs vise à s'inscrire en complémentarité des actions et thématiques développées dans la convention Petites villes de demain et la Convention d'Opération Revitalisation de Territoire (ORT) à venir avec l'Etat, l'AMI revitalisation centre-Bourg avec la Région Nouvelle Aquitaine et le Contrat Ville d'Équilibre avec les Département de la Gironde. Cette Convention doit par ailleurs être annexée à la Convention d'ORT.

## Article 2 - Objet de la Convention

La Convention constitue un document de cadrage général formalisant l'intention des Partenaires (l'Etat, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Gironde, la Communauté de Communes du Sud Gironde, les Villes de Langon et de Toulence, le syndicat Sud Gironde Mobilités, Nouvelle-Aquitaine Mobilités, SNCF Gares&Connexions, SNCF Réseau, ICF Habitat Atlantique, l'EPFNA et la Banque des Territoires) à réaliser à terme le Projet de pôle d'échanges multimodal de la gare de Langon.

La Convention a ainsi pour objet :

- D'énoncer le partenaire pilote et garant de la bonne tenue des objectifs énoncés dans la présente Convention,
- De préciser le périmètre du Projet, les éléments le composant et la méthode pour aboutir à une répartition des maîtrises d'ouvrage (différentes options de modes de réalisation du PEM seront étudiées, notamment la délégation de maîtrise d'ouvrage) et un plan de financement associé,
- De proposer un calendrier prévisionnel jusqu'à la signature d'une Convention Opérationnelle du Projet, visant à déterminer les modalités de financement et une répartition des maîtrises d'ouvrage du Projet,
- D'établir les modalités de coordination et de gouvernance entre les Partenaires du Projet,
- De préciser les études nécessaires pour l'avancée du Projet, leurs pilotages et les éventuels co-financements d'études.

Cette Convention n'a pas d'incidences financières (hors cofinancement d'études pré opérationnelles). Elle a pour objectif d'aboutir à la signature d'une Convention Opérationnelle du Projet, arrêtant le plan de financement du Projet et une répartition des maîtrises d'ouvrage sur le secteur élargi du PEM (Plan en annexe 3).

## Article 3 - Périmètre de projet retenu dans la Convention

Le périmètre prévisionnel du Projet suit le périmètre défini dans le Plan guide (annexe 3), comprend les infrastructures ferroviaires, le bâtiment voyageur, son parvis, les nappes de parking environnantes, le foncier appartenant à ICF Habitat Atlantique, le secteur à l'étude pour l'implantation des locaux de France Travail et la route départementale 1562 du rond-point de Guyenne au rond-point d'Aquitaine. L'étude pré-opérationnelle de restructuration de la Rd1562 aura un périmètre plus élargi pour intégrer l'ensemble du réseau de RD concernées, notamment le Rd1562 entre les ronds-points de Gascogne et d'Aquitaine, les RD8 (cours de Verdun) et RD8e2.

Le Comité de Pilotage de l'Étude foncière, en date du 29 mai 2024, a arbitré pour un scénario, portant sur le périmètre élargi évoqué ci-dessus et respectant les invariants listés en préambule, comprenant (présenté ci-dessous et en annexe 1) :

- L'amélioration de la qualité des paysages et de cette porte d'entrée du territoire,
- La minimisation des effets des coupures engendrées par les infrastructures routières et ferroviaires pour faciliter et sécuriser les accès à la gare pour tous les modes de déplacement et particulièrement pour les mobilités douces,

- La création d'une gare routière performante, située le plus possible à proximité du bâtiment voyageur de la gare,
- La rationalisation des places de parking existantes et la construction d'un parking silo,
- La réalisation d'un parvis de gare apaisé intégrant l'extrémité Ouest du cours Gambetta,
- La réalisation d'un bouclage viaire et toutes interventions en découlant pour l'ensemble des mobilités sur le secteur Gare élargi,
- La mobilisation des fonciers ICF Habitat Atlantique pour la réalisation, à terme, d'un programme tertiaire.

## Article 4 - Rôle et engagements des Partenaires

La Communauté de Communes du Sud Gironde, dans le cadre de sa compétence "Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire" pilotera la Convention et se portera garant de la bonne réalisation de ses objectifs. Elle veillera à la bonne tenue des instances de pilotage et assurera la cohérence du Projet. Son rôle précis et l'ingénierie associée sont décrits à l'article 5.

Le rôle tenu par les différents Partenaires dans le Projet justifie qu'ils soient signataires de la présente Convention et qu'ils s'engagent dans une logique collaborative.

SNCF Gares&Connexions sera l'interlocuteur privilégié du groupe SNCF sur l'ensemble du Projet. SNCF Gares&Connexions s'engage à mobiliser en tant que de besoin toutes les filiales du groupe pour mener à bien les objectifs de la Convention. La Direction Territoriale de SNCF Réseau sera mobilisée de manière systématique lorsque les sujets évoqués aux instances détaillés à l'article 6 de la Convention le nécessitent.

Chaque Partenaire s'engage à désigner un interlocuteur dédié, qui sera présent aux différents comités et réunions de travail.

Chaque Partenaire s'engage à :

- Poursuivre les Invariants du Projet définis dans le Plan guide et énoncés en préambule de la Convention,
- Être garant d'une bonne coordination pour permettre la cohérence et la complémentarité des actions à toutes les phases de conception, de mise en œuvre et de gestion,
- Engager les études pré-opérationnelles, tel que détaillé à l'article 6 de la Convention
- Transmettre le résultat des études en cours ou déjà réalisées aux Partenaires du Projet,
- Mettre à disposition, des autres Partenaires, tout document utile à la compréhension des enjeux de son intervention,
- Présenter l'avancement des opérations en cours sur leurs périmètres d'actions,
- Gérer dans les meilleures conditions les contraintes de coactivités,
- Tenir informés les Partenaires des éventuelles évolutions des programmes et de planning, qui seront soumises à la validation du Comité de pilotage du projet,
- Assister aux différentes instances le concernant,
- Respecter l'agenda déterminé dans le cadre de ces instances.

## Article 5 – Rôle de la Communauté de Communes Sud Gironde et appui d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

La Communauté des Communes du Sud Gironde sera la pilote du Projet global.

A ce titre il est nécessaire qu'elle se dote de l'ingénierie dédiée, sous la forme d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage qu'elle aura la charge de désigner.

Cette AMO s'assurera de la cohérence des études par :

- Un appui et un conseil aux instances décisionnelles communales ou/et intercommunales engagées dans le projet,
- Une animation des liens étroits avec les partenaires qu'ils soient publics, associatifs ou privés,
- Un partage d'expériences similaires sur d'autres territoires,
- Une bonne articulation et complémentarité de la programmation,
- Une parfaite coordination des actions sur le périmètre de projet et en lien avec les actions en cours sur le territoire.

Cette assistance à maîtrise d'ouvrage est désignée par la Communauté des Communes du Sud Gironde. Sa position lui permettra d'orchestrer l'action de manière transversale au sein des services des collectivités. Elle est rattachée à la Direction générale de l'administration et des services de la Communautés de Communes.

Ses missions clés sont :

#### **Participer à la programmation, à la conception et à l'actualisation du Projet :**

- Recenser les documents stratégiques territoriaux, les études et le(s) projet(s) en cours pour veiller au respect des dynamiques territoriales et opérationnelles en cours sur le périmètre d'étude et sur le territoire,
- Stabiliser les intentions politiques et partenariales en faisant valider le Projet global en cohérence avec les documents stratégiques territoriaux,
- Acter les besoins d'ingénieries (études, expertises, ...) nécessaires dans les thématiques suivantes : mobilité, aménagement des espaces publics, activité économique et service, habitat, culture et patrimoine, tourisme, transition écologique et environnement, numérique, participation,
- Identifier, mobiliser et coordonner les expertises nécessaires en s'appuyant sur les partenaires nationaux et locaux du Projet,
- Participer à la rédaction de l'ensemble des documents destinés à être contractualisés (cadre réglementaire, programmation, conventions-cadre...).

#### **Veiller à la mise en œuvre du programme d'actions opérationnel :**

- Mettre en œuvre et animer la présente Convention (suivi et animation des partenariats financiers et opérationnels, élaboration d'une stratégie de concertation et de communication) ou tout autre dispositif,
- Impulser et suivre l'avancement opérationnel, technique et financier des opérations en lien avec les référents des partenaires du Projet,
- Coordonner les opérations et veiller à leur faisabilité et articulation au sein du plan d'actions global,
- Accompagner à la gestion des marchés publics pour le choix des prestataires,
- Gérer le budget global du programme (dépenses et recettes), son articulation au plan prévisionnel d'investissement, aux budgets annuels, à l'exécution des marchés, aux demandes de subventions,
- Assurer le suivi et l'évaluation du Projet et des opérations.

#### **Organiser le pilotage et l'animation de la Convention avec les partenaires :**

- Concevoir et animer le dispositif de pilotage stratégique et opérationnel propre au Projet et s'assurer, auprès des collectivités et des opérateurs, du respect des processus décisionnels concourant à l'avancement du projet,
- Identifier et alerter des difficultés rencontrées au bon niveau de décision et proposer des solutions pour y répondre (choix techniques, budgétaires ou réglementaires, dispositif

d'information/de communication), préparer et organiser les arbitrages et la validation auprès des instances concernées,

- Fédérer, associer et informer régulièrement les acteurs privés et publics autour du Projet ; Intégrer dans la dynamique du Projet, les actions de communication, de concertation et de co-construction auprès des habitants/ usagers et partenaires locaux,
- Le cofinancement de l'AMO sera assuré par les Partenaires, selon un plan de financement qui devra être arrêté dans le cadre de la réunion technique « Financement et maîtrise d'ouvrage » comme indiqué à l'article 7.

## Article 6 – Éléments du Projet nécessitant une coordination des Partenaires

Les développements suivants visent à identifier les sujets à traiter dans le cadre des instances établies par la présente Convention (définies à l'article 7), ainsi que les acteurs associés. Le traitement des différents sujets identifiés permettra de préciser les scénarios et d'assurer une traduction opérationnelle du Plan guide.

La liste des sujets à traiter pourra être complétée par voie d'avenant entre les Partenaires.

### A) Bouclage viaire :

- *Partie(s) concernée(s)* : SNCF Gares&Connexions, Communauté de Communes du Sud Gironde, Ville de Langon, Département de la Gironde
- *Contexte* : Afin de désenclaver la gare de Langon, actuellement desservie par une entrée et sortie adressées sur le Cours Gambetta, il s'agit de réaliser un bouclage viaire. Le Plan guide propose que ce bouclage viaire se fasse sur le Cours de Verdun, comme indiqué dans l'annexe 7.
- *Sujets à traiter* :
  - La Communauté de Communes Sud Gironde étudiera et présentera aux Partenaires l'ensemble des possibilités de bouclage viaire, en évitant le raccourcissement des voies de service qui serviront à l'accueil des trains du mainteneur SNCF Réseau. Si les scénarios préférentiels de bouclage viaire ne permettent pas d'éviter l'étude de ce raccourcissement, le sujet et ses implications devront être posés au sein de la réunion thématique « Mobilité, voiries, desserte ».
  - Évaluer les impacts fonciers du scénario de bouclage viaire privilégié. Si des fonciers privés sont à acquérir, l'évaluation de leur coût d'acquisition fera partie de l'analyse (analyse des valeurs des fonciers privés bâtis conduits par la Ville de Langon en lien avec les évaluations de la Direction de l'immobilier de l'Etat).
  - Identifier les maîtrises d'ouvrage pour la bonne réalisation du bouclage viaire.

### B) Stationnement :

- *Partie(s) concernée(s)* : SNCF Gares&Connexions, Communauté de Communes du Sud Gironde, Syndicat Sud Gironde Mobilités, Région Nouvelle-Aquitaine, NAM
- *Contexte* : La gare de Langon dispose d'environ 260 places actuellement mais présente une importante congestion. Le Plan guide vise donc à rationaliser et à développer une offre de stationnement adaptée et propose de construire un parking silo sur l'emprise T016 de l'annexe 4.
- *Enjeux à traiter* :
  - Lancer une étude stationnement pré-opérationnelle, dont la maîtrise d'ouvrage reste à déterminer, établissant :
    - Un diagnostic de l'occupation des nappes de parking actuellement,
    - Proposant des scénarios d'adaptation du parc de stationnement à l'augmentation du trafic ferroviaire à échéance de la mise en œuvre du SERm
    - Et recommandant des actions d'aménagement chiffrées.

- Instruire et arbitrer les scénarios d'optimisation de l'étude de stationnement, identifier les maîtrises d'ouvrage par actions.
- En cas d'arbitrage en faveur d'un parking silo, déterminer les modalités de financement en investissement et en fonctionnement.

**C) Restructuration de la route départementale 1562 et impact du projet sur le réseau départemental (RD1562,8E2, 1113, 809) et des ronds-points de Guyenne, d'Aquitaine et de Gascogne :**

- *Partie(s) concernée(s)* : Département de la Gironde, Communauté de Communes du Sud Gironde, Ville de Langon, Syndicat Sud Gironde Mobilités, SNCF Gares & Connexions, Région Nouvelle-Aquitaine, Nouvelle Aquitaine Mobilités, l'Etat.
- *Contexte* : L'avenue de la République ou D1562 traverse la commune de Langon et passe notamment devant la gare. Ainsi le carrefour de Guyenne, la route départementale 1562 et le rond-point d'Aquitaine présentent un profil "lâche" avec un caractère peu urbain et 8 voies au total (dont l'aménagement cyclable).

Le Plan guide propose ainsi de reprendre et reprofiler l'ensemble de cette infrastructure pour traiter les coupures qu'elle génère. Cela permettra d'apporter des réponses adaptées en matière d'usage et d'appropriation :

- Traitement de l'entrée de ville comme porte du territoire
- Continuité cyclable
- Développement d'espaces publics adaptés à tout type de mobilité
- Révéler des constructibilités mesurées au droit de la route Départementale pour permettre de révéler de nouveaux liens entre centralités.

En fonction des études, la restructuration de la route départementale pourrait permettre de libérer des emprises foncières pouvant être utilisées. Ainsi, au droit des rond-point de Guyenne et de Gascogne, la restructuration de la Route Départementale 1562, en lien notamment avec des fonciers propriétaires du Grand Port autonome de Bordeaux et de Gironde Habitat, pourrait permettre de développer un projet urbain d'ensemble. Ce projet maintiendra les fonctions structurantes de la RD 809 (Voie verte le long de la RD 1562).

- *Enjeux à traiter* :
  - Réaliser l'étude pré-opérationnelle de reprise du profil de la route départementale 1562 entre le rond-point de Guyenne et d'Aquitaine (étude pré-opérationnelle sous maîtrise d'ouvrage et financée par le Département de la Gironde) :
    - Identifier les hypothèses d'entrée de l'étude pré-opérationnelle sous maîtrise (Voie nouvelle, emplacement de la gare routière qui est structurant pour le reste de l'étude, mise à sens unique du cours de Verdun, bouclage viaire de la gare, autres ?)
    - Étudier les conséquences en termes de report de flux notamment sur les impacts sur les giratoires de Gascogne à Aquitaine et sur le réseau départemental à proximité.
    - Déterminer le programme de travaux associés aux scénarios d'évolution, les montants prévisionnels de travaux et les maîtres d'ouvrage par ouvrage.
    - Identifier les financements à mettre en place pour réaliser ces travaux.

**D) Foncier ICF Habitat Atlantique :**

- *Partie(s) concernée(s)* : ICF Habitat Atlantique, Communauté de Communes du Sud Gironde, Ville de Langon, Ville de Toulence, SNCF Immobilier, SNCF Réseau, SNCF Gares & Connexions, EPFNA
- *Contexte* : Les parcelles AO695 et AO361 appartiennent à ICF Habitat Atlantique (localisées en annexe 2) et sont à proximité directe du bâtiment voyageur et des voies ferrées. L'Etude

foncière a identifié ces fonciers comme potentiellement sous-occupés et pouvant être mobilisés dans le cadre du Projet. Le Plan guide identifie ce tènement comme pouvant être mobilisé pour un programme tertiaire.

- **Sujets à traiter :**
  - Étudier l'opportunité de reconstituer le patrimoine d'ICF Habitat Atlantique à proximité du site actuel (périmètre de reconstitution envisageable et volume de logements attendu).
  - Permettre la libération de l'emprise ICF Habitat Atlantique le cas échéant.
  - Étudier la compatibilité de la mobilisation du foncier ICF Habitat pour un programme tertiaire avec le débouché du souterrain de la mise en accessibilité PMR de la gare (étude pré-opérationnelle sous maîtrise d'ouvrage Communauté de Communes, commune, SNCF Réseau et SNCF Immobilier).

#### **E) Plan de financement global et répartition des maîtrises d'ouvrage du Projet :**

- **Partie(s) concernée(s) :** Ensemble des Partenaires
- **Contexte :** Au regard des compétences des différents Partenaires, ceux-ci seront amenés à financer tout ou partie des différents éléments que composent le Projet. Certains Partenaires financeurs seront aussi amenés à financer différents ouvrages du Projet. La clarification de l'identification des maîtrises d'ouvrage par élément du Projet permettra une bonne coordination de l'ensemble. »
- **Enjeux à traiter :**
  - Etablir une première maquette financière pour la Convention Opérationnelle du Projet,
  - Clarifier la répartition des maîtrises d'ouvrage, en fonction des compétences et capacités humaines et financières de chaque Partenaire,
  - Déterminer des cofinancements du Projet.

Chacune des parties prenantes s'engage à réaliser les études complémentaires rendues nécessaires pour s'assurer de la faisabilité technique et financière et du bon dimensionnement des ouvrages au regard des usages existants et projetés.

## **Article 7 - Gouvernance et modalités de pilotage**

Au titre de sa compétence Aménagement d'opération d'intérêt communautaire et Organisatrice de la mobilité au sens de l'article L1231-1 du code des transports, **la Communauté de Communes Sud Gironde coordonne la démarche partenariale et s'assure du bon déroulé des différentes instances prévues dans la Convention, comme décrit dans l'article 5.**

A ce titre, la Communauté de Communes organise les différentes instances, adresse l'ensemble des invitations et se charge de la rédaction des comptes-rendus diffusés à l'ensemble des Partenaires. L'ordre du jour des différentes instances sera transmis au moins 5 jours ouvrés avant la date des différentes instances de travail et 10 jours ouvrés avant la date des différentes instances de pilotage. Les comptes rendus des différentes instances seront adressés dans un délai de 10 jour ouvré après l'instance par la Communauté de Communes.

L'ensemble des Partenaires s'engage à participer aux instances proposées et à assurer un suivi des comptes-rendus proposés par la Communauté de Communes. Les Partenaires s'engagent à prendre connaissance de l'ordre du jour des différentes instances et à préparer l'ensemble des informations ou documents utiles au bon déroulé de ces instances.

La comitologie se répartie en des groupes de travail thématiques, des instances de travail préparatoires et des instances de pilotage décisionnelles comme suit :

Instances de pilotage DÉCISIONNELLES			
Instance	Participants	Objet	Fréquence
Comité de pilotage	<p>Des Partenaires principaux s'engageant à participer à l'ensemble des Comités de pilotage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le Président de la Communauté de Communes ou son représentant,</li> <li>- le Sous-préfet de Langon ou son représentant,</li> <li>- le Président du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine ou son représentant,</li> <li>- le Président du Conseil Départemental de la Gironde ou son représentant,</li> <li>- le Maire de Langon ou son représentant,</li> <li>- le Maire de Toulonne ou son représentant,</li> <li>- le Président du Syndicat de mobilités Sud Gironde ou son représentant,</li> <li>- le Directeur Régional de SNCF Gares &amp; Connexions ou son représentant.</li> <li>- le Directeur Territorial Nouvelle-Aquitaine de SNCF Réseau ou son représentant,</li> <li>- Le Directeur Régional de SNCF Immobilier ou son représentant,</li> <li>- Le Directeur Régional de la Banque des Territoires ou son représentant,</li> </ul> <p>Des Partenaires associés s'engageant à participer aux Comités de pilotage lorsque les sujets traités à l'ordre du jour concernent leurs compétences / périmètre d'opération, sur invitation de la Communauté de Communes Sud Gironde :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le Directeur Général de l'EPFNA ou de son représentant</li> <li>- le Président de Nouvelle Aquitaine Mobilités ou son représentant,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valider les grandes orientations permettant la bonne avancée du projet en coordination et en cohérence avec les projets des Partenaires ou d'autres acteurs entrant en interaction.</li> <li>- Valider toute décision relative au contenu de la convention et à ses évolutions (actualisation des plannings ou/et de dépassement du besoin de financement total ou/et évolution de projet).</li> </ul> <p>Les documents objets du Comité de pilotage seront transmis aux Partenaires au minimum 10 jours avant la réunion.</p>	Biennuel et autant que de besoin

Réunions thématiques	Participants au Comité de pilotage associé à la thématique	- Instruction des éléments de projets listés à l'article 6 et préparation des arbitrages qui seront présentés en comité de pilotage	Autant que de besoin, sur invitation de la Communauté de Communes Sud Gironde
----------------------	------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

**Il est précisé que l'ensemble des membres du COPIL disposeront des ordres du jour des différentes instances. Les partenaires associés pourront participer à l'ensemble des instances.**

Instances de travail PRÉPARATOIRES			
Instance	Participants	Objet	Fréquence
Comité technique	Ensemble des représentants désignés des Partenaires (comme indiqué à l'article 4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préparer et valider l'ordre du jour du COPIL</li> <li>- Veiller à la cohérence globale du projet et à la bonne coordination des différents partenaires.</li> <li>- Partage et validation technique des préconisations des instances techniques</li> </ul>	Biennuel et autant que de besoin
Réunions techniques	Partenaires concernés par les sujets à traiter comme détaillé dans le tableau sur les réunions thématiques ci-dessous	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préparer les Comités de pilotage et les Comités techniques,</li> <li>- Suivre le déroulement des études et la réalisation des différentes phases sous les aspects techniques, financiers et de calendaires,</li> <li>- Anticiper les éventuelles difficultés de tout ordre (technique, administratif, juridique, financier, etc.).</li> </ul>	Tous les deux mois, sauf annulation par la Communauté de Communes Sud Gironde à défaut de sujets à l'ordre du jour

A titre indicatif la liste des participants aux instances décisionnelles et aux instances de travail préparatoires est présentée en annexe 8. Cette liste pourra être complétée et amendée par les Partenaires.

**\*Des partenaires et structures non-signataires de la Convention pourront être associés aux instances en fonction des sujets à traiter.**

**Détail des réunions techniques** : les modalités et le contenu de ces instances techniques peuvent évoluer durant la Convention sur décision de la Communauté de Communes Sud Gironde, après en avoir informé les Partenaires. Des Partenaires non listés ci-dessous pourront être conviés autant que de besoin et les conclusions de ces réunions techniques seront partagées à l'ensemble des Partenaires.

Réunions techniques			
Instance	Participants	Fréquence	Sujets traités (développés à l'article 6)
Mobilité, voiries, desserte	<p><b>Pilote</b> : Communauté de Communes Sud Gironde</p> <p><b>Participants</b> : Ville de Langon, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Sud Gironde Mobilités, SNCF Gares&amp;Connexions, SNCF Réseau, NAM, Etat</p>	Tous les deux mois, sauf annulation par la Communauté de Communes Sud Gironde s'il n'y a pas de sujets à l'ordre du jour	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouclage viaire et impacts fonciers.</li> <li>- Lancement des études pré-opérationnelles : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Etude stationnement : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablissement du cahier des charges de l'étude stationnement,</li> <li>▪ Désignation du maître d'ouvrage de l'étude</li> <li>▪ Constitution du plan de financement de l'étude. Le plan de financement de cette étude pourra être annexée à la Convention.</li> </ul> </li> <li>o Etude restructuration de la route départementale 1562 et impact du projet sur le réseau départemental, sous maîtrise d'ouvrage Département de la Gironde (avec comme donnée d'entrée la desserte en transport en commun et localisation de la gare routière).</li> </ul> </li> </ul>
Financement et Maîtrise d'ouvrage	<p><b>Pilote</b> : Communauté de Communes Sud Gironde</p> <p><b>Participants</b> : Ville de Langon, Ville de Toulonne, Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Sud Gironde Mobilités, SNCF Gares&amp;Connexions, Direction Territoriale SNCF Réseau, Etat</p>	Tous les deux mois, sauf annulation par la Communauté de Communes Sud Gironde s'il n'y a pas de sujets à l'ordre du jour	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition des modalités de financement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)</li> <li>- Identification des maîtrises d'ouvrage des différents objets qui composent le plan guide révisé, en lien avec les résultats des études pré-opérationnelles</li> <li>- Proposition d'un plan global de financement du PEM, préparatoire à la signature de la convention opérationnelle</li> </ul>
Foncier ICF Habitat	<p><b>Pilote</b> : Communauté de Communes Sud Gironde</p> <p><b>Participants</b> : Ville de Langon, Ville de</p>	Tous les trimestres, sauf annulation par la Communauté de Communes Sud	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relocalisation patrimoine ICF Habitat</li> <li>- Mobilisation fonciers ICF Habitat pour un programme tertiaire</li> </ul>

	Toulonne, ICF Habitat Atlantique, SNCF Immobilier, EPFNA	Gironde s'il n'y a pas de sujets à l'ordre du jour	
--	----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	--

## Article 8- Calendrier

Ce calendrier est indiqué à titre prévisionnel. Des objectifs intermédiaires pourront être fixés par les instances de pilotage décrites dans l'article 7.

Les Partenaires s'engagent à lancer les études pré-opérationnelles dont la maîtrise d'ouvrage est stabilisée et listées à l'article 6, dans les 6 mois à compter de la signature de la présente Convention. Pour les études dont la maîtrise d'ouvrage et le financement doivent être arbitrés, les parties concernées s'engagent à arbitrer ces points dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la présente convention.

Les Partenaires, maîtrises d'ouvrage des études précitées, s'engagent dans le même temps à informer les autres Partenaires du délai de transmission des conclusions de ces études.

Les Partenaires s'engagent à signer une Convention Opérationnelle du Projet dans les 24 mois à compter de la signature de la présente Convention d'objectifs. Cette Convention Opérationnelle a vocation à être une convention chapeau. Des Conventions de financement ad hoc par ouvrage devront être par ailleurs signées.

Un calendrier indicatif de réalisation du Projet, tenant compte des projets terminus SERm et de mise en accessibilité peut être dressé et présenté en annexe 9.

## Article 9 - Dispositions diverses

### ○ 9.1 Modification ou résiliation de la Convention

Toute modification donne lieu à un avenant de la Convention à signer par l'ensemble des Partenaires.

### ○ 9.2 Retrait d'un des Partenaires ou de modification du partenariat

En cas de modification des compétences ou de défection d'un des Partenaires, le Partenaire se retirant de la présente Convention devra en informer le Comité de Pilotage et en exposer les motivations.

### ○ 9.3 Date d'effet et durée de la Convention

La Convention est applicable dès signature de la dernière partie contractante et ce jusqu'à clôture de l'ensemble des sujets qui font l'objet de la présente Convention et après accord de l'ensemble des Partenaires. La Convention pourra également prendre un terme sur décision de l'ensemble des Partenaires ou de la part de la Communauté de Communes Sud Gironde.

## La présente Convention est établie en X exemplaires :

Pour l'Etat

XX

Fait à

Le

Pour la Région Nouvelle-Aquitaine

XX

Fait à

Le

Pour le Département de la Gironde

XX

Fait à

Le

Pour la Communauté de Communes Sud Gironde

XX

Fait à

Le

Pour la Commune de Langon

XX

Fait à

Le

Pour la Commune de Toulence

XX

Fait à

Le

Pour le Syndicat de Mobilités Sud Gironde

XX

Fait à

Le

Pour Nouvelle Aquitaine Mobilités

XX

Fait à

Le

Pour SNCF Gares&Connexions

XX

Fait à

Le

Pour SNCF Réseau

XX

Fait à

Le

Pour ICF Habitat Atlantique

XX

Fait à

Le

Pour SNCF Immobilier

XX

Fait à

Le

Pour l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

XX

Fait à

Le

Pour la Banque des Territoires

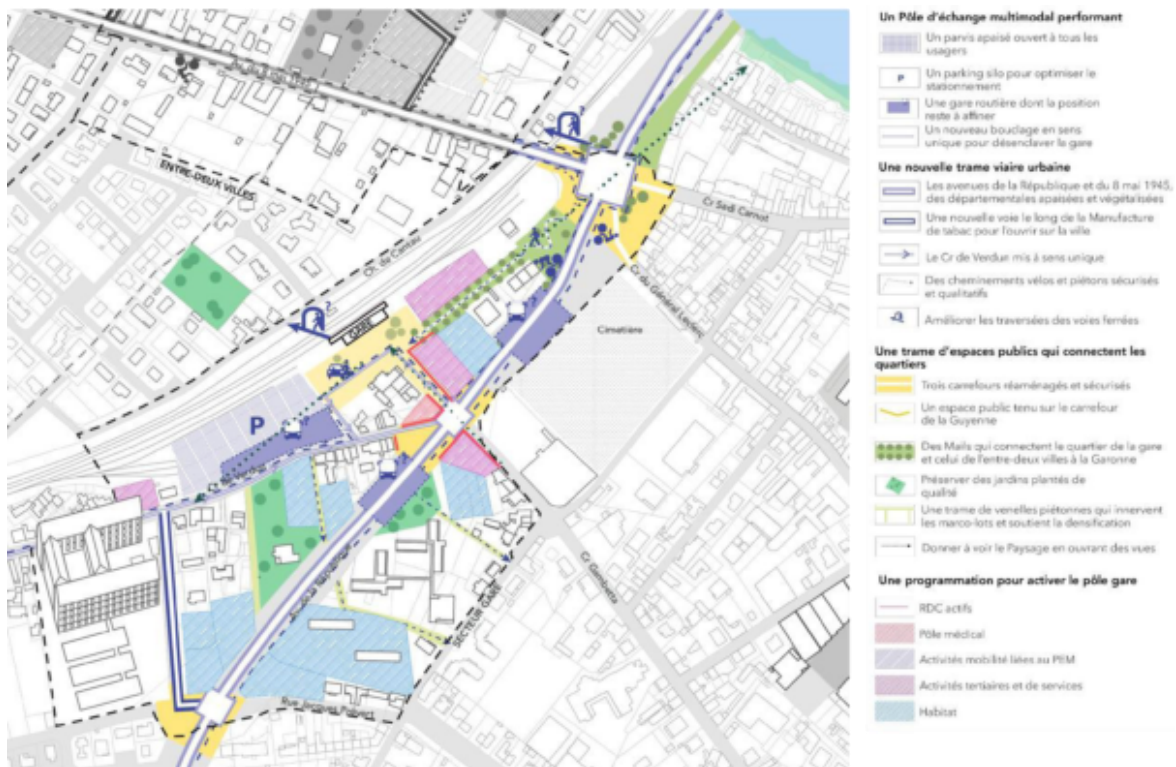
XX

Fait à

Le

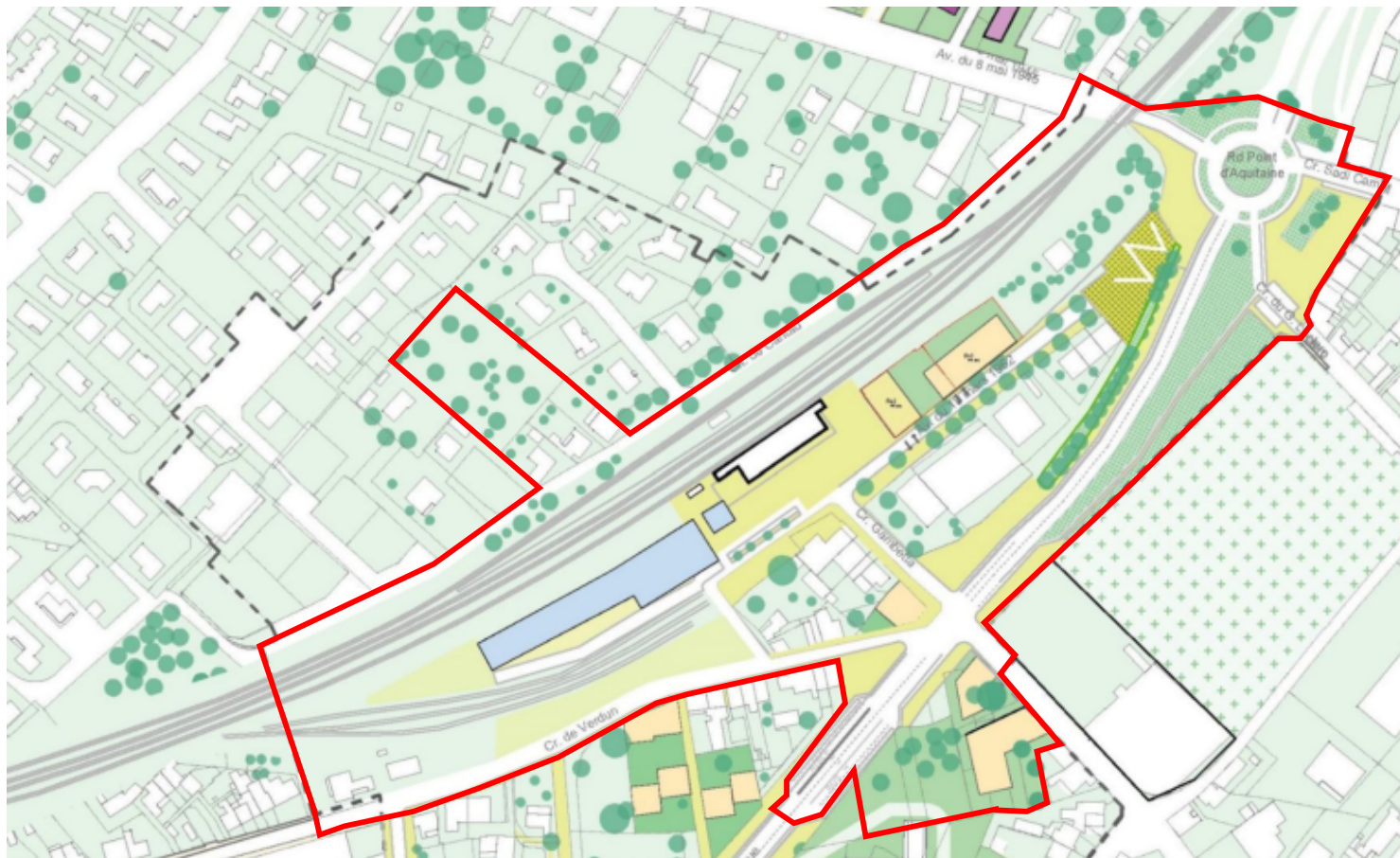
# Annexes

Annexe 1 : Extrait Plan guide de l'Etude foncière sur le périmètre Pôle d'Echange Multimodal (source : Ville Ouverte) – 2023




Annexe 2 : Propriétaires fonciers sur le périmètre du Pôle d'Echanges Multimodal de Langon – 2023  
Au sein des parcelles propriété SNCF, le détail de propriété entre filiales et présenté en annexe 4.





Annexe 4 : carte de propriété foncière entre les différentes filiales du groupe SNCF

 Propriété SNCF Gares&Connexions

 Propriété SNCF Réseau



Annexe 5 : plan projet terminus SERm



Annexe 6 : Halle devant être déposée pour la réalisation du nouveau quai dans le cadre des travaux du terminus SERm



Annexe 7 : extrait du Plan guide illustrant le bouclage viaire (source : Ville Ouverte)



Annexe 8 : Liste indicative de participants invités aux instances de pilotage décisionnelles et aux instances de travail préparatoires Cette liste pourra être amendée et complétée par l'ensemble des participants.

Instances de pilotage DÉCISIONNELLES				
	Organisme	Nom	Fonction	Présence
<b>Comité de pilotage</b>	Ville de Langon	Jérôme GUILLEM	Maire de Langon Président de la Communauté de Communes du Sud Gironde	✓
		Denis JAUNIÉ	Adjoint au Maire à l'urbanisme, au projet de Ville et aux travaux	✓
		Chantale PHARAON	Adjointe au Maire à l'environnement, à la transition écologique et aux ressources humaines	✓
		Selvie LEGROS	Directrice Générale des Services	✓
		Marc François DIDIER	Chef de projet pôle cohérence et développement du territoire	✓
	Ville de Toulenne	Christian DAIRE	Maire de Toulenne Premier Vice-Président de Communauté de Communes Sud Gironde	✓
		Jacques FAVIER	Adjoint au Maire - Commission Urbanisme	✓
		Jean-René BOUCAU	Conseiller municipal - Commission PLU / Agenda 21 - Environnement - Vie Scolaire	✓
	Communauté de Communes du Sud Gironde	Olivier DOUENCE	Vice-Président chargé de l'urbanisme	✓
		Frédéric Birac	Elu référent aux Mobilités	✓
		Yann Marot	Vice-président chargé des finances et des travaux	✓
		Amélie DEYMIER	Directrice Générale des Services	✓
	Sous-préfecture	Loan BENTEJAC	Directeur développement et attractivité du territoire	
		Vincent FERRIER	Sous-préfet de Langon	✓
	DDTM	Sébastien NICOLAS	Technicien DDTM	✓
		Muriel SAGE GENIBEL	Service Accompagnement Territorial	
	Sud-Gironde Mobilités		Président ou son représentant	✓
		Benoît Carrère	Directrice Générale	✓
		Sonia CILLARD	DGAF	
		Frédéric DUBLANC	Directeur technique	
	Nouvelle Aquitaine Mobilités	Renaud LAGRAVE	Président ou son représentant	✓ (sur invitation de la Communauté de Communes, si le sujet traité à l'ordre du jour les concerne)
	Département	Jean-Luc GLEYZE Isabelle DEXPERT Jean GALAND	Président ou son représentant	✓
		Benoit BRUNET	Directeur adjoint Infrastructure ou son représentant	✓
		Axel GRAND	Chef du Centre Routier Départemental Sud Gironde ou son représentant	✓
		Etienne BALU (représenté par Sarah SABATIER)	Directeur de l'Habitat et l'Urbanisme	✓

	Région Nouvelle-Aquitaine	Renaud LAGRAVE	Vice-président en charge des mobilités	✓
	SNCF	Jean-Luc GARY	Directeur Régional de SNCF Réseau ou son représentant	✓
		Nicolas QUATREMERE	Direction Territoriale Nouvelle Aquitaine SNCF Réseau	
		Lionel BOUTIN	Directeur immobilier adjoint Nouvelle-Aquitaine	✓
		François DAVIAUD	Direction immobilier Nouvelle-Aquitaine	
		Pascal PETEL	Direction régionale des gares Nouvelle-Aquitaine	✓
		James SOLDEVILA	Chef de projets Gares et Connexions	
	A Urba	François PERON	Directeur d'équipe Dynamiques Territoriales	
	EPFNA	Sylvain BRILLET	Directeur général ou son représentant	✓ (sur invitation de la Communauté de Communes, si le sujet traité à l'ordre du jour les concerne)
		Oriane LAFARGUE	Directrice du service études	✓
Aziz TRAORE		Chef de projets		
<b>Réunions thématiques</b>	Participants au Comité de pilotage associés à la thématique de la réunion, sur invitation de la Communauté de Communes			

**Instances de travail  
PRÉPARATOIRES**

Organisme	Nom	Fonction	Présence			
			Réunions Techniques			
			Comité technique	Mobilités, voiries, desserte	Financement et maîtrise d'ouvrage	Foncier ICF Habitat
Ville de Langon	Jérôme GUILLEM	Maire de Langon Président de la Communauté de Communes du Sud Gironde				
	Denis JAUNIÉ	Adjoint au Maire à l'urbanisme, au projet de Ville et aux travaux				
	Chantale PHARAON	Adjointe au Maire à l'environnement, à la transition écologique et aux ressources humaines				
	Selvie LEGROS	Directrice Générale des Services	✓	✓	✓	✓
	Marc François DIDIER	Chef de projet pôle cohérence et développement du territoire	✓	✓	✓	✓
Ville de Toulonne	Christian DAIRE	Maire de Toulonne Premier Vice-Président de Communauté de Communes Sud Gironde				
	Jacques FAVIER	Adjoint au Maire - Commission Urbanisme				
	Jean-René BOUCAU	Conseiller municipal - Commission PLU / Agenda 21 - Environnement - Vie Scolaire				
Communauté de Communes du Sud Gironde	Yann MAROT	Vice-président chargé des finances et des travaux				
	Olivier DOUENCE	Vice-Président chargé de l'urbanisme				
	Amélie DEYMIER	Directrice Générale des Services	✓	✓	✓	✓
	Loan BENTEJAC	Directeur développement et attractivité du territoire	✓	✓	✓	✓
Sous-préfecture	Vincent FERRIER	Sous-préfet de Langon				
DDTM	Sébastien NICOLAS	Technicien DDTM	✓		✓	
	Muriel SAGE GENIBEL	Service Accompagnement Territorial	✓		✓	
Sud-Gironde Mobilités		Président ou son représentant				
	Benoît Carrère	Directrice Générale	✓	✓	✓	
	Sonia CILLARD	DGAF	✓			
	Frédéric DUBLANC	Directeur technique	✓	✓		
Nouvelle Aquitaine Mobilités	Renaud LAGRAVE	Président ou son représentant				
Département	Benoît BRUNET	Directeur adjoint Infrastructure ou son représentant	✓	✓	✓	
	Armelle GAGNARD	Cheffe du service Maîtrise d'ouvrage ou son représentant	✓	✓		
	Axel GRAND	Chef du Centre Routier Départemental Sud Gironde ou son représentant	✓	✓		
	Frédéric WERLEN	Chargé d'opération Centre Routier Départemental Sud Gironde	✓	✓		
	Etienne BALU	Directeur de l'Habitat et l'Urbanisme	✓	✓		

	Olivier GOUDICHAUD	Cheffe service Transition des Mobilités ou son représentant	✓	✓	✓	
Région Nouvelle-Aquitaine	Renaud LAGRAVE	Vice-président en charge des mobilités				
	Thomas BERNEDE	Responsable du secteur de mobilité Nord Aquitaine	✓	✓	✓	
SNCF	E PICHER	Direction Territoriale Nouvelle Aquitaine SNCF Réseau ou son représentant	✓	✓	✓	✓
	Nicolas QUATREMERRE	Direction Territoriale Nouvelle Aquitaine SNCF Réseau	✓	✓	✓	✓
	Lionel BOUTIN	Directeur immobilier adjoint Nouvelle-Aquitaine	✓	✓	✓	
	François DAVIAUD	Direction immobilier Nouvelle-Aquitaine	✓	✓	✓	✓
	Pascal PETEL	Direction régionale des gares Nouvelle-Aquitaine				✓
	James SOLDEVILA	Chef de projets Gares et Connexions	✓	✓	✓	✓
		Représentant d'ICF Habitat Atlantique				✓
A Urba	François PERON	Directeur d'équipe Dynamiques Territoriales	✓			
EPFNA	Sylvain BRILLET	Directeur général ou son représentant				
	Oriane LAFARGUE	Directrice du service études	✓	✓	✓	✓
	Aziz TRAORE	Chef de projets	✓			✓

Annexe 9 : calendrier indicatif de réalisation du Projet et des projets de mise en accessibilité de la gare et de terminus du SERm

		2024		2025		2026		2027		2028		2029	
		S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	
Projet PEM	Projet D'origine TERMINUS (source mail J. TERRAS 22/03/2023)	Etudes						Travaux					
	Projet mise en accessibilité (source mail J. TERRAS 22/03/2023)	Etudes						Travaux					
	Convention d'objectifs	+ Signature											
	Etudes pré-opérationnelles (cf. article 5)			Etudes pré-opérationnelles									
	Convention opérationnelle							+ Signature					
	Etudes MOE (APS, APD, AVP, PRO)							Etudes					
	Maîtrise foncière pour bouclage viaire												
	Premières actions opérationnelles : temps 1 Travaux bouclage voiture											Travaux PEM et abords	
Autre phases													
Actions opérationnelles route départementale 1562													

Légende
Etudes
Action foncière
Travaux provisoire
Travaux
Conventionnement

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 026

---

### Convention de réalisation n° 33-25-029 "Café de l'Orient" entre la commune de Libourne 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° 33-25-029 "Café de l'Orient" entre la commune de Libourne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE DE LIBOURNE (33243)
- 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 de réalisation n° 33-25-029 "Café de l'Orient" entre la commune de Libourne et l'EPFNA

**Contexte** : Le propriétaire a manifesté son souhait de vendre son immeuble auprès de la commune Réimplanté en entrée de zone commerciale du centre-ville un café-restaurant

**Projet** : Réhabilitation de l'immeuble abritant le café de l'Orient La commune c'est porté acquéreur du fond de commerce du café et à retenu un porteur de projet suite à un AMI en décembre 2024. La commune souhaite maîtriser l'occupation de ce commerce situé dans un axe commercial stratégique. Le café doit réouvrir à l'été 2025.

**Durée** : 30/06/2028

**Montant** : 1 500 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE LIBOURNE (33243)

**Périmètre / zonage** : Périmètre de réalisation sur un immeuble de centre-ville, de 501m<sup>2</sup>, situé en zone UA

# CONVENTION REALISATION N°33-25-029 – CAFE DE L'ORIENT - LIBOURNE



**Situation:** . Commune de 24 668 habitants soumise située au Nord-Est de Bordeaux à environ 35 min de voiture et 25 min en train



## Marché:

### Prix immobilier à Libourne (33500)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 février 2025. [Comprendre nos prix](#)



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

**2 375 €**

de 1 299 € à 3 068 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

**2 702 €**

de 1 478 € à 3 490 €

Indice de confiance ●●●●●



## Identification des biens :

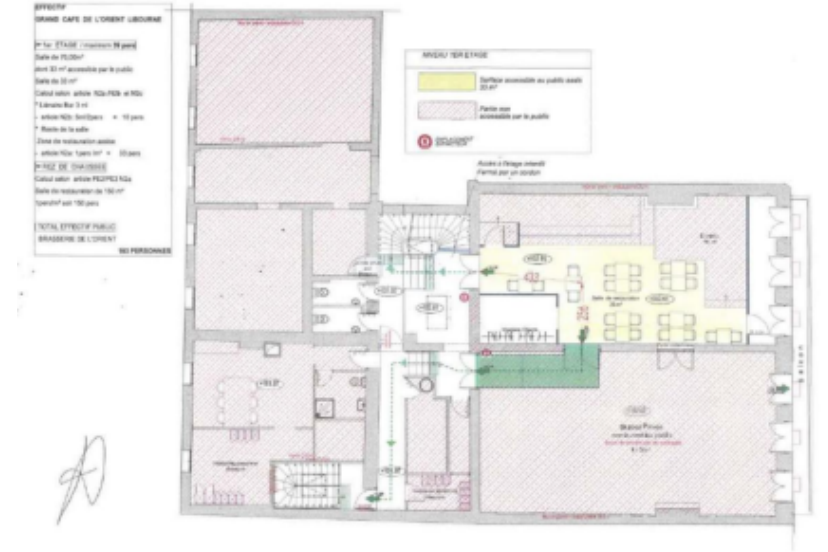
- Brasserie située en plein centre-ville, à l'entrée de l'artère commerciale piétonne, entre la gare et la mairie
- Immeuble datant de 1860 en R+2 d'environ 695 m<sup>2</sup> abritant 2 locaux commerciaux dont un est occupé par un coiffeur

# CONVENTION REALISATION N°33-25-029 – CAFE DE L'ORIENT - LIBOURNE



## Objectifs :

- Définition et cadrage des travaux à réaliser par le propriétaire
- Signature d'une PSV tripartite sous condition de réalisation des travaux
- Mise en exploitation du café
- Acquisition en démembrement avec la commune
- Portage durant le montage du rachat par la commune ou l'exploitant



## Planning

Mission	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	2e T 2027	3e T 2027	4e T 2027	1er T 2028	1er T 2028
Convention														
Définition des travaux														
PSV acquisition														
Travaux														
Mise en exploitation														
Acquisition														
Cession														



# CONVENTION REALISATION N°33-25-029 – CAFE DE L'ORIENT - LIBOURNE



Bilan prévisionnel - Convention 33-25-029			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Poste de dépense	Engagées	Poste de recettes	Prévisionnelles
Acquisition foncière	980 000,00 €	Revente parcelles	867 500,00 €
Frais de notaire	12 000,00 €	Loyer	180 000,00 €
Frais d'agence			
Frais d'huissiers			
Frais géomètre			
Etudes de programmation			
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)			
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols			
MOE			
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	20 000,00 €		
Taxe foncière	30 000,00 €		
Consommation eau / électricité			
Assurance	3 500,00 €		
Diagnostics avant-vente, assainissement,...	2 000,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>1 047 500,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>1 047 500,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	

# CONVENTION REALISATION N°33-25-029 – CAFE DE L'ORIENT - LIBOURNE



**LIBOURNE - Gironde**

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 24 941 habitants - Budget principal seul  
Strate : communes de 20 000 à 50 000 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	42 686	1 711	1 655
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	40 901	1 640	1 517
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	1 785	72	138
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	21 064	845	525
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	20 258	812	544
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	-832	-33	19
Capacité d'autofinancement brute = CAF	4 240	170	210
Encours de la dette au 31/12/N	46 364	1 859	976
FONDS DE ROULEMENT	1 865	75	267

Chiffres clés [Fiscalité](#) [Fiche détaillée](#)

Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique

Capacité financière faible comparée à la capacité financière des communes de la même strate



- Nom des signataires : Commune de Libourne
- Projet : Portage en vue de la réhabilitation du Café de l'Orient
- Montant : 1 500 000€
- Garant du rachat : Commune de Libourne
- date échéance convention : 30/06/2028

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°33-25-029

#### Café de L'Orient

ENTRE

LA COMMUNE DE LIBOURNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Libourne**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 42 place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE, représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

#### ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- ..... du 13 mars 2025.

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Libourne

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

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

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

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

INDICATEURS	COMMUNE Libourne	EPCI CA du Libournais	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	24 257	91 475	1 623 749	INSEE
Variation annuelle de la population	0,21 %	0,58 %	1,27 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	16,05 %	8,55 %	12,65 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	171	451	11 039	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	1 590 m <sup>2</sup>	16 895 m <sup>2</sup>	606 219 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	11,87 %	9,53 %	7,98 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	17 438	33 176	688 507	INSEE
Nombre d'entreprises	349	1 069	26 039	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	19,29 %	14,64 %	12,74 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	1,97	2,24	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	758	2 062	41 700	INSEE
Action Coeur de Ville	1	1	1	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	1	16	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	1	45	175	Observatoire des Territoires

## Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	<b>15 décembre 2016</b>
<b>PLH</b>	<b>17 octobre 2019</b>
<b>SCOT</b>	<b>6 octobre 2016</b>

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

Elle détermine :

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

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

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

### **1.2. Documents contractuels**

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

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

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

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

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

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

## **2. PÉRIMÈTRE DE PROJET**

## 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Café de l'Orient » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
CN 254	501 m <sup>2</sup>	Immeuble commercial	8 Esplanade François Mitterrand	UA	Servitude AC4	Loué

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



## 2.2. Définition du projet

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

- Pré-diagnostics couvertures
- Pré-diagnostics structurel
- Etudes des travaux réparatoires

Ces études montrent la nécessité de réaliser des travaux structurels et de couverture sur l'immeuble objet de la convention afin de permettre son exploitation dans des conditions de sécurité conformes aux obligations du propriétaire.

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

### **2.2.1. Le Programme**

La ville de Libourne est lauréate du programme national « Action Cœur de Ville » et s'est engagée dans une politique de revitalisation de son centre-ville au travers de son projet urbain « Libourne 2025 » dans lequel l'EPFNA a déjà accompagné la commune sur d'autres projets.

La ville lance désormais son nouveau projet urbain « Libourne 2030 » dont l'enjeu est de développer un centre-ville commerçant et animé.

Le foncier objet de cette nouvelle convention est le « Café de l'Orient » ayant fermé ses portes suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise exploitante en mai 2024. Créé en 1864, ce commerce de restauration est un site emblématique et historique de Libourne, que la commune souhaite désormais faire revivre. Disposant d'une terrasse, proche de toutes commodités et notamment d'un lycée, il est bien desservi par les transports en commun (gare, arrêts de bus et futur pôle multimodal).

Ce commerce est destiné à redevenir un véritable lieu de vie pour tous les Libournais en étant le moteur dans l'animation et l'attractivité commerciale du quartier aux côtés d'enseignes de restauration déjà présentes telles que Bistrot Régent, Santosha, Bar du Lycée et le Grill de l'Etrier.

La commune s'est donc rendu propriétaire du fond commerce fin 2024 et a lancé en octobre 2024 un appel à manifestation d'intérêt dans le but de rechercher un exploitant pour une réouverture en 2025 tout en maîtrisant la destination, l'usage, la qualité, la diversification de l'offre proposée. Dans un second temps, il sera proposé au lauréat la possibilité de racheter le foncier afin de poursuivre le développement de son offre.

L'objet de cette convention est de permettre une acquisition de l'immeuble par l'EPFNA à condition que les travaux de réhabilitation et de remise aux normes aient été réalisés préalablement par le propriétaire. L'immeuble sera recédé au prix de revient au terme du portage à la ville de Libourne, ou un investisseur qu'elle aura désigné.

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

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à la Commune

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

- 2<sup>e</sup> semestre 2025 : Signature d'une PSV avec le propriétaire, l'EPFNA
- 2<sup>e</sup> semestre 2025 : Réalisation des travaux de réhabilitation et de remise aux normes par le propriétaire sous contrôle de la commune et l'EPFNA
- 4<sup>e</sup> Trim 2025 – 1<sup>er</sup> Trim 2026 : Acquisition foncière par l'EPFNA
- 1<sup>er</sup> Trim 2028 : Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final

Une réflexion sera menée pour étudier un démembrement de propriété au profit de la Ville de Libourne durant le portage foncier par l'EPFNA.

## 2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

### 2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

### 2.3.2. La préemption

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Par délibération en date du 12/11/2018, le Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

### 2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

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

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
  - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
  - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
  - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
  - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

## 3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

	Etudes capacitaires
	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
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.

### **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.

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

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

### 5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **1 500 000 €**.

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

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

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

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

#### **5.4. Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune**

La personne publique garante peut avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la personne publique garante, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités des dépenses engagées dans le cadre de cette opération par la personne publique garante suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La personne publique garante rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

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

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la personne publique garante, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la personne publique garante. L'EPFNA pourra alors procéder à la résiliation de la convention et la personne publique garante sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du **30/06/2028**.

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

### **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

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

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

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

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

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

La commune Libourne  
représentée par son maire,

**Philippe BUISSON**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 202X/..... 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- 027

---

### Convention de réalisation n°33-25-021 pour la restructuration des ilots Bézian et Haurat en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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°33-25-021 pour la restructuration des ilots Bézian et Haurat en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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°33-18-032 au titre de l'opération susvisée (3318032-008) pour un montant total 1 632 534,81 € HT au 19/02/2025.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 900 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2027; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)
- 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 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°33-25-021 pour la restructuration des îlots Bézian et Haurat en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA

**Contexte** : commune carencée au titre de la loi SRU restructuration des îlots Bézian et Haurat en densification de l'urbanisation en faveur de la production de logements sociaux

**Projet** : production de logements sociaux

**Transfert de l'ancienne convention** :

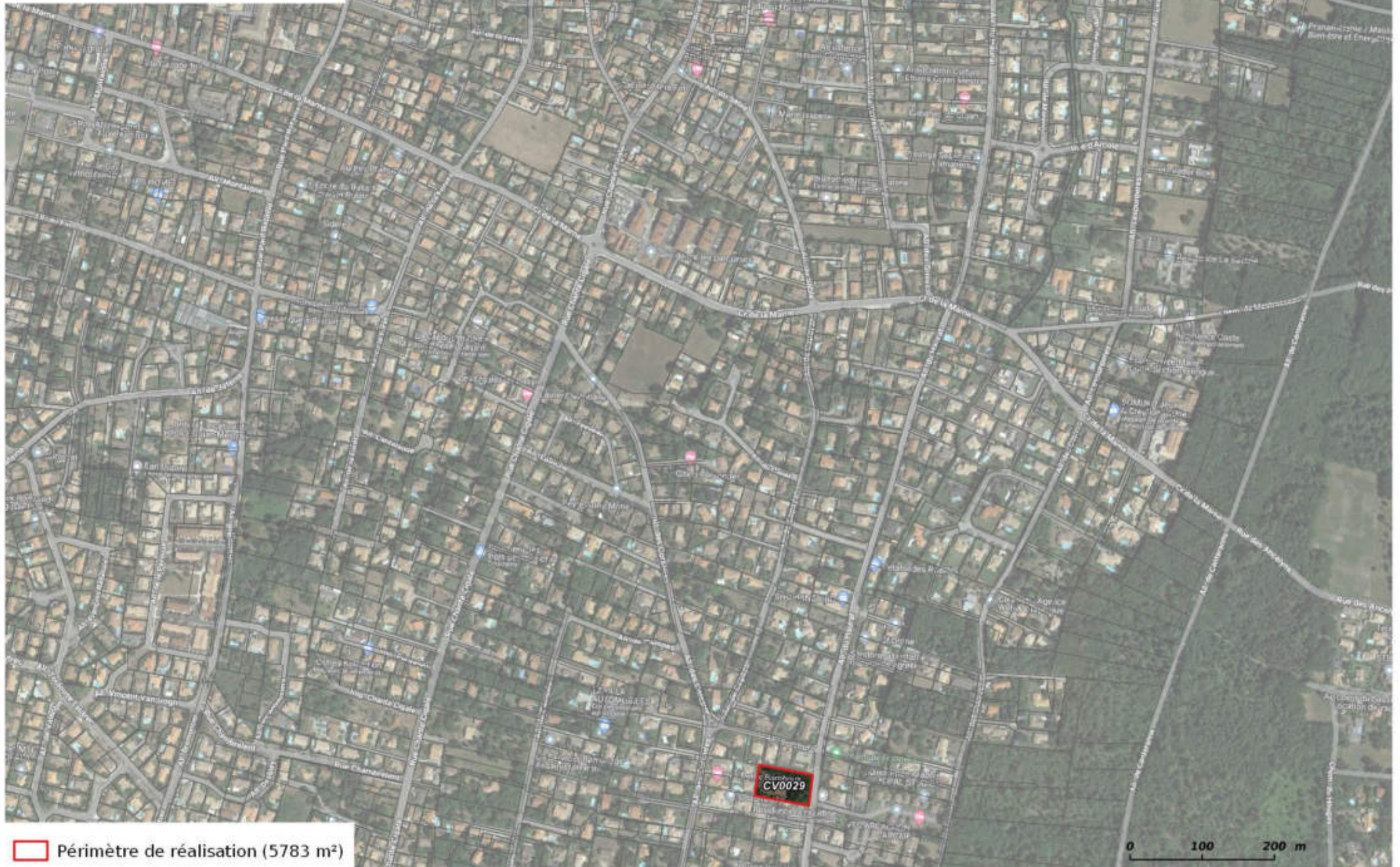
La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée (3318032-008) pour un montant total 1 632 534,81 € HT au 19/02/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.


**Durée** : jusqu'au 30/06/2027

**Montant** : 1 900 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)

**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation sur deux îlots, de 5 783m<sup>2</sup>



 Périmètre de réalisation (5783 m<sup>2</sup>)

# Ilots Bézian et Haurat / Gujan Mestras



**Situation:** Commune urbaine littoral, située au sud-est du Bassin d'Arcachon. Elle est reliée à la métropole bordelaise par l'autoroute A660 et le réseau ferré. Elle compte 21 887 habitants en 2021 pour un taux de LLS de 10,22%. **Commune carencée au titre de la loi SRU**



## Marché:

### Prix immobilier à Gujan-Mestras (33470)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 janvier 2025. [Comprendre nos prix](#)

	Prix m2 moyen <b>4 176 €</b> de 2645 € à 5368 €		Prix m2 moyen <b>5 087 €</b> de 3221 € à 6538 €
APPARTEMENT	Indice de confiance ●●●●●	MAISON	Indice de confiance ●●●●●



**Identification des biens :** maisons d'habitation sur foncier de 2500 m<sup>2</sup> et 3200 m<sup>2</sup> pouvant accueillir un programme immobilier en densification de l'urbanisation

# Ilots Bézian et Haurat / Gujan Mestras



## Etude capacitaire plan et 3D



Foncier 2508 m<sup>2</sup>  
8 LLS + 12 libres  
1212 m<sup>2</sup> SDP

## Adéquation aux attendus epf

Production de LLS en communes carencées

## Orientations/prescriptions attendues

Intégration paysagère

Densification de l'urbanisation



Foncier 3263 m<sup>2</sup>  
9 LLS + 9 libres  
1176 m<sup>2</sup> SDP



## Planning

T4 2025 Cession opérateur

T1 2027 Livraison



**Outils:** mise en œuvre du DPU en commune carencée, consultation multisite, péréquation territoriale...



## Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 33-25-021			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Etudes Préalables	11 500,00 €		
Acquisition foncière	1 550 000,00 €		
Frais de notaire	15 471,00 €	Cession promoteur	1 115 000,00 €
Frais d'Agence	23 540,00 €	Minoration SRU	350 000,00 €
Honoraires Avocat	1 280,00 €		
Autres frais sur Acquisition	1 600,00 €		
Etude de sol	4 000,00 €		
Travaux désamiantage et démolition	0,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	20 000,00 €		
Taxe foncière 2 ans	22 000,00 €		
Consommation eau / électricité	0,00 €		
Assurance 2 ans	1 280,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>1 650 671,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>1 465 000,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>-185 671,00 €</b>

# Ilots Bézian et Haurat / Gujan Mestras



## SCCV BEZIAN

14/12/2023

Site	BEZIAN	HAURAT	Total paire BEZIAN/HAURAT	Ratio	FOCH	CASTAING	Total paire FOCH/CASTAING	Ratio
Terrain								
EPF	492 082,00€	622 912,00€	<b>1 114 994,00€</b>		395 487,00€	1 040 542,00€	<b>1 436 029,00€</b>	
MOURGUES	430 000,00€		<b>430 000,00€</b>	728,43%			-	801,80%
Frais de notaire	27 662,46€	18 687,36€	<b>46 349,82€</b>	3,00%	11 864,61€	31 216,26€	<b>43 080,87€</b>	3,00%
Adaptation terrain (démolition, désam...)	54 000,00€	35 000,00€	<b>89 000,00€</b>		55 000,00€	38 000,00€	<b>93 000,00€</b>	
Analyse terrain (diag avant démol, géomètre, géotechnique)	10 000,00€	11 000,00€	<b>21 000,00€</b>		10 000,00€	12 000,00€	<b>22 000,00€</b>	
Frais financier et juridique	130 000,00€	130 000,00€	<b>260 000,00€</b>		75 000,00€	140 000,00€	<b>215 000,00€</b>	
Take et impôt (TA, RAP, PFAC, TF...)	90 000,00€	100 000,00€	<b>190 000,00€</b>		40 000,00€	116 000,00€	<b>156 000,00€</b>	
Concessionnaires	25 000,00€	23 500,00€	<b>48 500,00€</b>		18 000,00€	26 000,00€	<b>44 000,00€</b>	
Travaux	1 938 000,00€	2 090 000,00€	<b>4 028 000,00€</b>	1,89%	1 070 000,00€	2 200 000,00€	<b>3 270 000,00€</b>	1,82%
Hono technique (architecte, MOE, thermique, acoustique, ...)	140 000,00€	155 000,00€	<b>295 000,00€</b>	7,32%	105 000,00€	160 000,00€	<b>265 000,00€</b>	8,10%
Assurances	30 000,00€	31 000,00€	<b>61 000,00€</b>	1,41%	19 000,00€	35 000,00€	<b>54 000,00€</b>	1,53%
Hono distribution	285 000,00€	254 000,00€	<b>539 000,00€</b>		135 000,00€	282 000,00€	<b>417 000,00€</b>	
Communication	60 000,00€	52 000,00€	<b>112 000,00€</b>		50 000,00€	60 000,00€	<b>110 000,00€</b>	
Hono gestion	260 000,00€	265 000,00€	<b>525 000,00€</b>		140 000,00€	295 000,00€	<b>435 000,00€</b>	
Aléas	40 000,00€	135 000,00€	<b>175 000,00€</b>	2,15%	22 000,00€	45 000,00€	<b>67 000,00€</b>	1,00%
<b>Prix de revient</b>	<b>4 011 744,46€</b>	<b>3 923 099,36€</b>	<b>7 934 843,82€</b>		<b>2 146 351,61€</b>	<b>4 480 758,26€</b>	<b>6 627 109,87€</b>	
Vente								
Social	1 052 700,00€	1 458 000,00€	<b>2 510 700,00€</b>		782 000,00€	1 577 000,00€	<b>2 359 000,00€</b>	
Libre	2 966 000,00€	2 644 000,00€	<b>5 610 000,00€</b>		1 398 000,00€	2 943 000,00€	<b>4 341 000,00€</b>	
<b>Total</b>	<b>4 018 700,00€</b>	<b>4 102 000,00€</b>	<b>8 120 700,00€</b>	3,828,71%	<b>2 180 000,00€</b>	<b>4 520 000,00€</b>	<b>6 700 000,00€</b>	#####
<b>Marge</b>	<b>6 955,54€</b>	<b>178 900,64€</b>	<b>185 856,18€</b>		<b>33 648,39€</b>	<b>39 241,74€</b>	<b>72 890,13€</b>	
Soit	0,17%	4,36%	<b>2,29%</b>		1,54%	0,87%	<b>1,09%</b>	
Libre	12 lgts	9 lgts	<b>21</b>		6 lgts	11 lgts	<b>17</b>	
SHAB	606	549	<b>1155</b>		284	615	<b>899</b>	
soit prix de vente (I TTC/m²)	5 873,27€	5 779,23€	<b>5 828,57€</b>		5 907,04€	5 742,44€	<b>5 794,44€</b>	
Social	8 lgts	9 lgts	<b>17</b>		6 lgts	11 lgts	<b>17</b>	
SHAB	414	552	<b>966</b>		294	598	<b>892</b>	
soit prix de vente (I HT/m²)	2 542,75€	2 641,30€	<b>2 599,07€</b>		2 659,86€	2 637,12€	<b>2 644,62€</b>	

# Ilots Bézian et Haurat / Gujan Mestras



## GUJAN-MESTRAS - Gironde

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 22 485 habitants - Budget principal seul  
Strate : communes de 20 000 à 50 000 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	34 905	1 552	1 655
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	30 183	1 342	1 517
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	4 722	210	138
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	18 737	833	525
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	23 775	1 057	544
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	5 092	226	19
Capacité d'autofinancement brute = CAF	5 822	259	210
Encours de la dette au 31/12/N	15 710	699	976
FONDS DE ROULEMENT	8 819	392	267

La capacité financière de la commune est très favorable

# Convention de réalisation n°33-25-021 pour la restructuration des ilots Bézian et Haurat en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de Gujan-Mestras et COBAS
- Projet : restructuration des ilots Bézian et Haurat en densification de l'urbanisation en faveur de la production de logements sociaux
- Montant : 1 900 000 €
- Garant du rachat : Commune de Gujan Mestras
- date échéance convention : 30/06/2027



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N° 33-25-021

#### POUR LA RESTRUCTURATION DES ILOTS « BEZIAN » ET « HAURAT » EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL

ENTRE

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Gujan-Mestras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120) – représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, sa Présidente**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire numéro DEL-2025-04-.... Du 09 avril 2025,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté d'agglomération** »;

**d'autre part**

ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- ..... du XX XX 2025.

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Gujan-Mestras

La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU. A ce titre elle est carencée par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023.

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

	Commune <b>Gujan-Mestras</b>	Intercommunalité <b>COBAS</b>	Département <b>Gironde</b>
<b>Population INSEE</b>	22 854	71 165 (2022)	1 674 980
<b>Variation annuelle de la population (derniers recensements)</b>	1,27 %	1,19%	1,27%
<b>Taux de Logements locatifs sociaux</b>	10,81 % (2023)	13,31 % (2023)	14,7 % (2021)
<b>Rythme de construction annuel (logement) SITADEL 2022</b>	245	709	11 039
<b>Taux de vacance du parc de logements</b>	5,55%	5,87%	7,89%
<b>Nombre de personnes par ménages (INSEE 2021)</b>	2,20	1,93	2,10

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud** a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras et Le Teich), et 71 165 habitants (2022).

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 18 avril 2005	PLU en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2023.
<b>PLH 2025-2031</b>	Adopté par délibération du Conseil Communautaire du 13/02/2025	Exécutoire le
<b>SCOT</b>	Approuvé le 6 juin 2024	Exécutoire le 07/08/2024

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

### 1. CADRE DE LA CONVENTION

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

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

### 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

### 1.3. La convention opérationnelle

La présente convention s'inscrit en déclinaison de la convention opérationnelle n°33-18-032 signée le 24/07/2018 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023

Elle entre dans le champ de compétence communautaire : **Habitat**

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

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

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
CB n°95-85-86	2 516 m <sup>2</sup>	Bâti	25-27 rue du Docteur Bezian	UB-UC	ER n°71 pour l'élargissement de la rue du Docteur Bezian	Libre
CV n°29	3 263 m <sup>2</sup>	Bâti	160 allée du Haurat	UD		Libre

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

Il est ici précisé que les parcelles CB n°95 et CV n°29 sont propriété de l'EPFNA.



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à la convention opérationnelle n°33-18-032 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023. Les fonciers objets de la présente convention de réalisation ont été partiellement acquis dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032 en vertu des objectifs de la loi SRU auxquels la commune de Gujan-Mestras est soumise.

Ces deux emprises foncières sont dédiées à des opérations de production de logements contenant une part significative de logements sociaux.

### 2.2.1. Le Programme

L'EPFNA a réalisé une consultation d'opérateurs en vue de la cession de ces fonciers pour produire des logements dont une part significative de logements sociaux. L'EPFNA et les opérateurs choisis dans le cadre de la consultation, en partenariat avec la Commune et l'Intercommunalité, ont régularisé le 18 décembre 2023 une promesse synallagmatique de vente en vue de contractualiser les engagements pris par les parties. Par suite, cette promesse de vente a fait l'objet d'un avenant régularisé le 20 Aout 2024 aux fins d'actualiser le calendrier de l'opération.

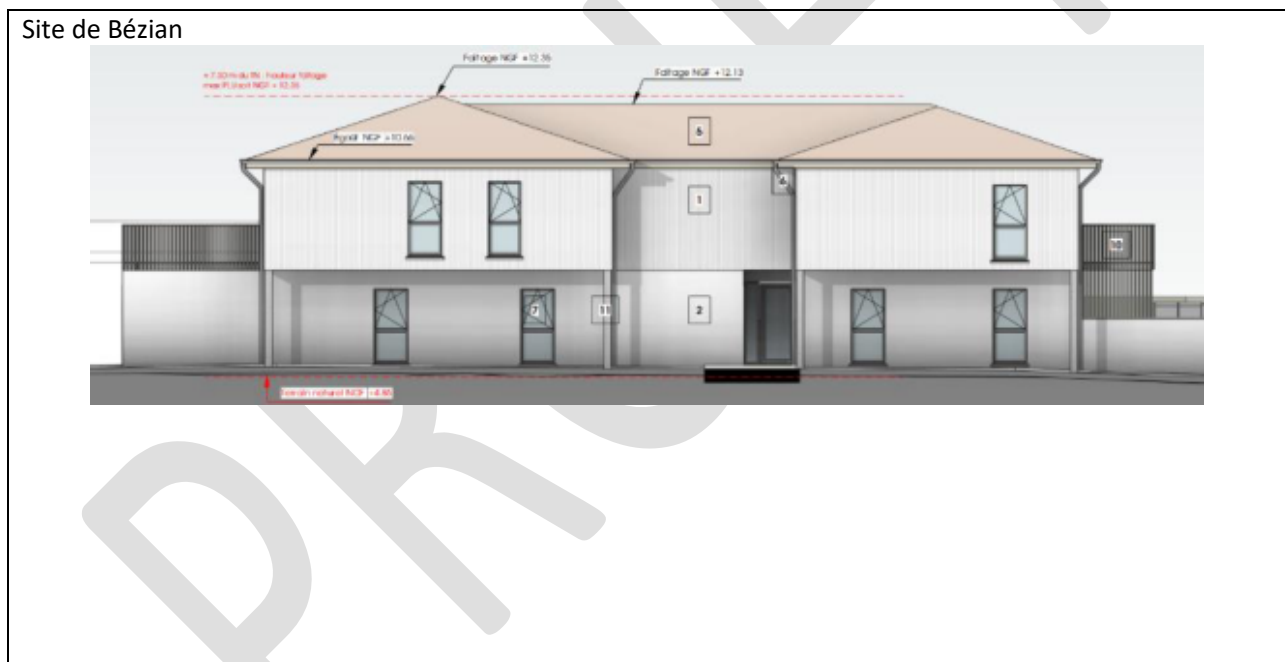
A noter que les parcelles CB 85 et 86 n'ont pas été acquise par l'EPFNA. En effet, le bénéficiaire de l'opération a régularisé le 11 décembre 2023 une promesse de vente avec les vendeurs en vue d'élargir le terrain d'assiette spécifique du site « Bezian ».

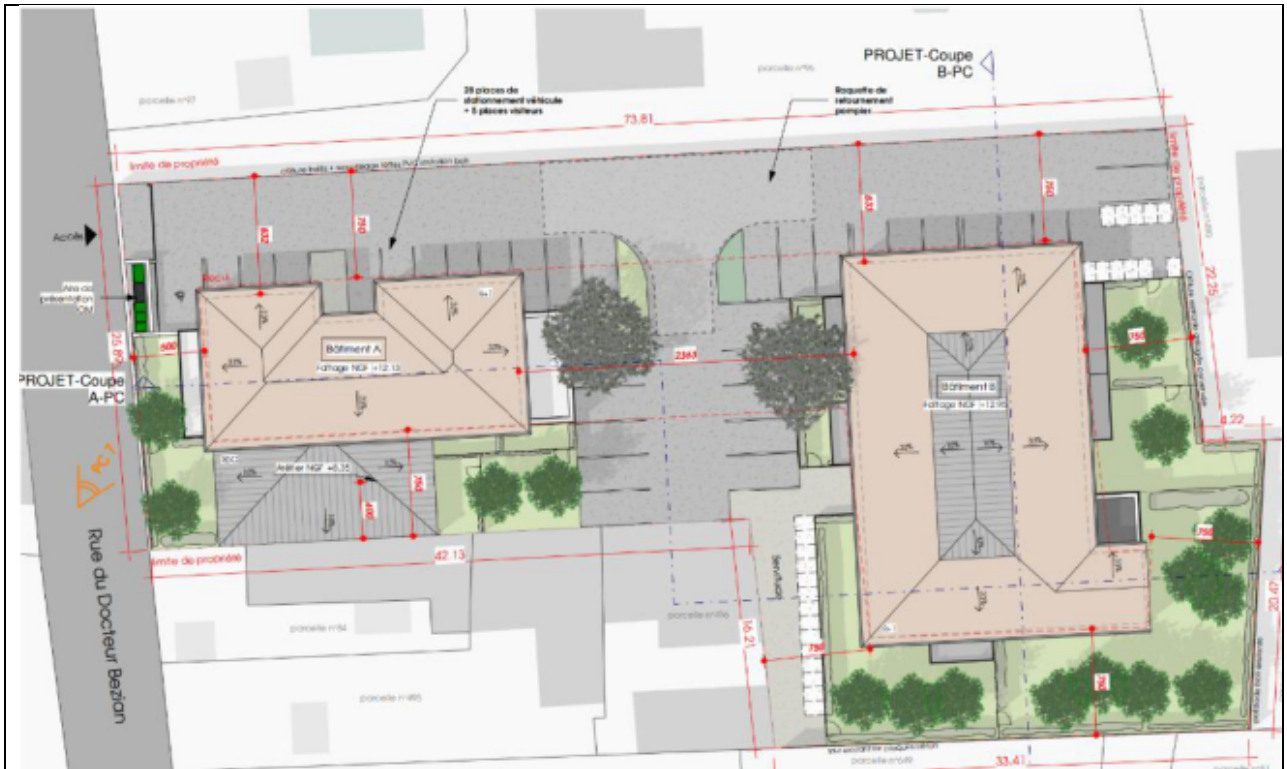
Le programme de logements s'établit comme suit, avec un volume de 29 logements au total dont 17 logements locatifs sociaux, répartis sur deux unités foncières différentes de la façon ci-après détaillée :

- Site de Haurat : 18 logements dont 9 logements libres et 9 LLS
- Site de Bézian : 20 logements dont 12 logements libres, 8 LLS

Il s'agit d'un programme neuf.

Nombre de logements prévus	38 logements
Dont sociaux	17 logements
Typologies des logements	T1 à T4
Densité prévue	50 logements / ha





Site de Haurat





### 2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet, et comme explicité ci-avant, l'EPFNA a organisée une consultation aux fins de céder le foncier en vue de la réalisation du projet. Une promesse synallagmatique de vente est intervenue en date du 18/12/2023 avec les opérateurs retenus à la suite de la consultation, modifiée au travers d'un avenant en date du 20/08/2024, après accord de la Commune de Gujan-Mestras.

La cession des fonciers « Bezian » et « Haurat » aura lieu au prix global de **1 115 000 € HT** (un million cent quinze mille euros hors taxes).

Pour le site HAURAT :

- Permis déposé le 25 juin 2024 et obtenu le 25 novembre 2024.

Pour le site BEZIAN :

- Permis déposé le 25 juin 2024 et obtenu le 26 décembre 2024.

### 2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

	Bézian	Haurat
<b>Promesse de vente</b>	18/12/2023	18/12/2023
<b>Dépôt du permis</b>	25/06/2024	25/06/2024
<b>Obtention permis</b>	26/12/2024	25/11/2024
<b>Acte de vente</b>	T3 2025	T3 2025
<b>Démarrage travaux</b>	T3 2025	T3 2025
<b>Mise en service</b>	T1 2027	T1 2027

### **2.3. Démarches d'acquisition**

A ce stade, aucune acquisition complémentaire n'est projetée pour ces sites dans le cadre de la présente convention.

Néanmoins, si la situation était amenée à évoluer, l'EPFNA pourra se porter acquéreur des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

#### **2.3.1. L'acquisition amiable**

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

#### **2.3.2. La préemption**

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Par délibération du conseil municipal en date du 22/03/2010, la commune de Gujan Mestras a instauré le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son PLU.

Par arrêté préfectoral en date du 2 février 2024, le droit de préemption renforcé a été transféré au Préfet de Gironde en conséquence du prononcé de la carence de la commune. Il a en suivant délégué ledit droit à l'EPFNA.

- A ce titre, l'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, sur accord express des services de l'Etat.
- L'accord express de la commune sera également systématiquement sollicité.

Le droit de préemption urbain s'exercera 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 a fait l'objet des études nécessaires à l'engagement de la consultation et à la contractualisation avec les opérateurs. Toutefois, dans le cas où la vente ne serait pas parfaite, le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition, tel que :

X	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
X	Etudes de projet / rachat de permis de construire

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 resteront 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 ne seront pas mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.

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

Pour ces dépenses à l'intérieur du plafond de 15% du montant d'acquisition des biens, et ce conformément à la convention précédente, l'EPFNA ne sollicitera pas d'accord de la 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**

A ce stade, il n'est pas envisagé de réaliser des travaux de dépollution et/ou de démolition.

Néanmoins, si la situation était amenée à évoluer, l'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution sera établi au préalable de toute validation.

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

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

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

### **5.1. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33 18 032**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 26 août 2019 à l'acquisition de la parcelle CB n°95 et le 13 septembre 2021 à l'acquisition de la parcelle CV n°29, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032-008) est de 1 637 534,81 € HT au 18 février 2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 1 637 534,81 € HT au 18 février 2025.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la présente 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 30 avril 2025.

Est également transférée à la présente convention la délibération CA-2023-053 du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 23 novembre 2023 attribuant une minoration SRU d'un montant de 350 000€ HT pour la réalisation du programme présenté ci-avant.

## **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 1 900 000 € HT (UN MILLION NEUF CENT MILLE EUROS)**

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

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

## **5.3. 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 30/06/2027**

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

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

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

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

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

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

La Commune de Gujan-Mestras  
représentée par sa Maire

La Communauté d'Agglomération  
du Bassin d'Arcachon Sud - COBAS  
représentée par sa Présidente

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

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 028

Convention de réalisation n°33-25-020 pour la restructuration de l'îlot 85-87 Cours de Verdun en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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,

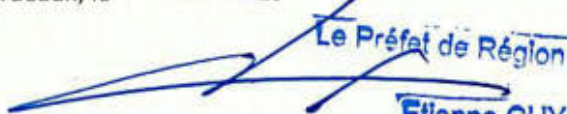
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la Convention de réalisation n°33-25-020 pour la restructuration de l'îlot 85-87 Cours de Verdun en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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°33-18-032 au titre de l'opération susvisée (3318032-020) pour un montant total 2 598 911,26 € HT au 19/02/2025.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 800 000 € 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 VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)
- 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°33-25-020 pour la restructuration de l'îlot 85-87 Cours de Verdun en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA

**Contexte** : Commune carencée au titre de la loi SRU restructuration de l'îlot 85-87 cours de Verdun en densification de l'urbanisation en faveur de la production de logements sociaux

**Projet** : Production de LLS

**Transfert de l'ancienne convention** :

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée (3318032-020) pour un montant total 2 598 911,26 € HT au 19/02/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.


**Durée** : jusqu'au 31/12/2028

**Montant** : 2 800 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)

**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation sur un îlot, de 10 020m<sup>2</sup>

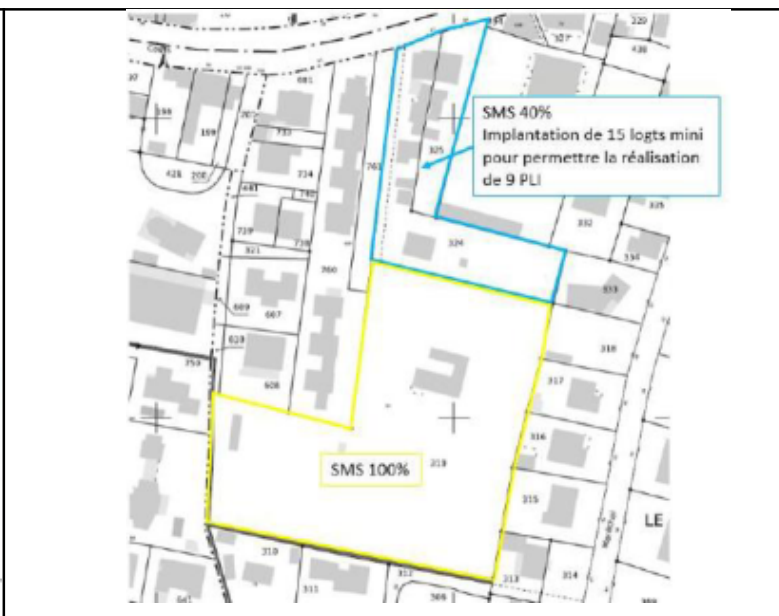


 Périmètre de réalisation (10020 m<sup>2</sup>)

# Ilot 85-89 Cours de Verdun – Gujan Mestras



**Situation:** Commune urbaine littoral, située au sud-est du Bassin d'Arcachon. Elle est reliée à la métropole bordelaise par l'autoroute A660 et le réseau ferré. Elle compte 21 887 habitants en 2021 pour un taux de LLS de 10,22%. **Commune carencée au titre de la loi SRU**



## Marché:

### Prix immobilier à Gujan-Mestras (33470)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 janvier 2025. [Comprendre nos prix](#)

 APPARTEMENT	Prix m2 moyen <b>4 176 €</b> de 2645 € à 5368 € Indice de confiance ●●●●●	 MAISON	Prix m2 moyen <b>5 087 €</b> de 3221 € à 6538 € Indice de confiance ●●●●●
----------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------



**Identification des biens :** Ilot urbain d'une contenance d'environ 1 hectare en plein cœur de Gujan Mestras composé d'un ensemble de maison d'habitation dégradées et vacantes



## Etude capacitaire plan et 3D



## Enjeux et Programme détaillé

78 logements répartis en :

-69 logements locatifs sociaux conformément aux SMS du PLU – 3328 m<sup>2</sup> SHAB

-9 logements Prêt locatifs intermédiaires – 463 m<sup>2</sup> SHAB

## Adéquation aux attendus EPF

Production de logements sociaux en commune carencée

Restructuration d'îlot bâti en friche

## Orientations/prescriptions attendues

- Attention particulière portée à l'intégration urbaine et à l'aspect paysager  
- préservation/valorisation du cadre verdoyant existant, préservation de l'intimité des riverains et des futurs occupants, végétalisation de l'aire de stationnement.

Collectifs R+2 et R+1+C : réduire la densité perçue

BAL + Locaux OM commun



## Planning

T1 2025 Montage financier avec le bailleur

T2 2025 Signature PSV

T3 2025 dépôt PC

T1 2026 cession au bailleur

T4 2027 livraison



## Outils:

Mise en œuvre du DPU sur accord express du Préfet  
Cession bailleur



## Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 33-25-020			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	2 501 000,00 €		
Frais de notaire	22 152,00 €	Cession bailleur	1 555 000,00 €
Frais d'Agence	27 500,00 €	Minoration SRU	690 000,00 €
Autres frais sur Acquisition	1 000,00 €		
Etude de sol	4 000,00 €		
Travaux désamiantage et démolition	22 000,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	15 000,00 €		
Taxe foncière 2 ans	16 000,00 €		
Consommation eau / électricité	0,00 €		
Assurance 2 ans	700,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>2 609 352,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>2 245 000,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>-364 352,00 €</b>



## CONVENTION REALISATION N° 33-25-020

### POUR LA RESTRUCTURATION DE L'ILOT 85-89 COURS DE VERDUN EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL

ENTRE

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Gujan-Mestras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 allée d'Espagne à Arcachon (33120) – représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, sa Présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire numéro DEL-2025-04-..... du 09 avril 2025,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** », « **la COBAS** » ou « **la Communauté d'agglomération** »;

**d'autre part**

**ET**

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- ..... du XX XX 2025.

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Gujan-Mestras

La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU. A ce titre elle est carencée par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023.

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

	Commune <b>Gujan-Mestras</b>	Intercommunalité <b>COBAS</b>	Département <b>Gironde</b>
<b>Population INSEE</b>	22 854	71 165 (2022)	1 674 980
<b>Variation annuelle de la population (derniers recensements)</b>	1,27 %	1,19%	1,27%
<b>Taux de Logements locatifs sociaux</b>	10,81 % (2023)	13,31 % (2023)	14,7 % (2021)
<b>Rythme de construction annuel (logement) SITADEL 2022</b>	245	709	11 039
<b>Taux de vacance du parc de logements</b>	5,55%	5,87%	7,89%
<b>Nombre de personnes par ménages (INSEE 2021)</b>	2,20	1,93	2,10

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud** a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras et Le Teich), et 71 165 habitants (2022).

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 18 avril 2005	PLU en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2023.
<b>PLH 2025-2031</b>	Adopté par délibération du Conseil Communautaire du 13/02/2025	Exécutoire le
<b>SCOT</b>	Approuvé le 6 juin 2024	Exécutoire le 07/08/2024

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

### 1. CADRE DE LA CONVENTION

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

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

## 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

### 1.3. La convention opérationnelle

La présente convention s'inscrit en déclinaison de la convention opérationnelle n°33-18-032 signée le 24/07/2018 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023

Elle entre dans le champ de compétence communautaire : **Habitat**

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 85 89 COURS DE VERDUN » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
BY n°324 - 325	2 653 m <sup>2</sup>	Bâti	85-87 Cours de Verdun	UD	ER pour l'élargissement du Cours de Verdun	Libre
BY n°319	7 363 m <sup>2</sup>	Bâti	89 Cours de Verdun	UD	Secteur de mixité sociale pour faire 100 % de LLS	Libre

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

Il est ici précisé que l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre d'intervention sont la propriété de l'EPFNA.



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à la convention opérationnelle n°33-18-032 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023. Les fonciers objets de la présente convention de réalisation ont été acquis dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032 en vertu des objectifs de la loi SRU auxquels la commune de Gujan-Mestras est soumise.

Cette emprise foncière est dédiée à une opération de production de logements majoritairement sociaux.

### 2.2.1. Le Programme

A ce stade, l'EPFNA travaille avec un bailleur social, en vue de produire une offre de logements majoritairement sociaux sur cette emprise de plus d'un hectare dans le centre-ville de la commune de Gujan Mestras.

Le programme prévisionnel prévoit 78 logements répartis en :

- 69 logements locatifs sociaux conformément au secteur de mixité social inscrit au PLU ;
- 9 logements en locatif intermédiaire

Il s'agit d'un programme neuf en démolition-reconstruction

Nombre de logements prévus	78 logements
Dont sociaux	69 logements
Typologies des logements	T1 a T4
Densité prévue	78 logements / ha



### 2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

La promesse de vente avec le bailleur social fléché sera régularisée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Les modalités financières de la cession sont en cours de montage. Cette opération nécessitera la mobilisation de financements publics.

L'offre financière du bailleur social, au 1er trimestre 2025, s'élève à **1 568 993 € HT** (Un million cinq cent soixante-huit mille neuf cent quatre-vingt-treize euros)

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

	Cours de Verdun
Promesse de vente	T3 2025
Dépôt du permis	T3 2025
Octroi du permis	T4 2025
Acte de vente	T1 2026
Démarrage travaux	T2 2026
Mise en service	T4 2027

### **2.3. Démarches d'acquisition**

Les terrains ayant été acquis, aucune acquisition complémentaire n'est projetée pour ces sites dans le cadre de la présente convention.

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

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

Le projet a fait l'objet des études nécessaires à l'engagement de la consultation et à la contractualisation avec les opérateurs. Toutefois, dans le cas où la vente ne serait pas parfaite, le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition, tel que :

X	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
X	Etudes de projet / rachat de permis de construire

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 ne seront pas mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.

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

Pour ces dépenses à l'intérieur du plafond de 15% du montant d'acquisition des biens, et ce conformément à la convention précédente, l'EPFNA ne sollicitera pas d'accord de la 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

A ce stade, il n'est pas envisagé de réaliser des travaux de dépollution et/ou de démolition.

Néanmoins, si la situation était amenée à évoluer, l'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution sera établi au préalable de toute validation.

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

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

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

### 5.1. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33 18 032

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 02 décembre 2022 à l'acquisition de la parcelle BY n°319 et le 30 octobre 2023 à l'acquisition des parcelles BY n°324 - 325, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032-020) est de 2 598 911,26 € HT au 19/02/2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 2 598 911,26 € HT au 19/02/2025. 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 30 avril 2025.

Est également transférée à la présente convention la délibération CA-2024-017 du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 29 janvier 2024 attribuant une minoration SRU d'un montant de 690 000 € HT pour la réalisation du programme présenté ci-avant.

### 5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 2 800 000 € HT (DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS)**

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

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

### 5.3. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage,

augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

**La convention sera échue à la date du 31/12/2026.**

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10. COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Commune de Gujan-Mestras  
représentée par sa Maire

La Communauté d'Agglomération  
du Bassin d'Arcachon Sud – COBAS  
représentée par sa Présidente

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

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

# Ilot 85-89 Cours de Verdun – Gujan Mestras



## GUJAN-MESTRAS - Gironde

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 22 485 habitants - Budget principal seul

Strate : communes de 20 000 à 50 000 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	34 905	1 552	1 655
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	30 183	1 342	1 517
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	4 722	210	138
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	18 737	833	525
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	23 775	1 057	544
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	5 092	226	19
Capacité d'autofinancement brute = CAF	5 822	259	210
Encours de la dette au 31/12/N	15 710	699	976
FONDS DE ROULEMENT	8 819	392	267

La capacité financière de la commune est très favorable

# Convention de réalisation n°33-25-020 pour la restructuration de l'îlot 85-87 Cours de Verdun en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de Gujan-Mestras et COBAS
- Projet : restructuration de l'îlot 85-87 cours de Verdun en densification de l'urbanisation en faveur de la production de logements sociaux
- Montant : 2 800 000 €
- Garant du rachat : Commune de Gujan Mestras
- date échéance convention : 31/12/2028

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025-029

---

### Convention de réalisation n°33-25-019 pour la restructuration d'un ilot urbain en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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°33-25-019 pour la restructuration d'un ilot urbain en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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°33-18-032 au titre de l'opération susvisée (3318032-031) pour un montant total 1 572 884,89 € HT au 05/03/2025.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 500 000 € 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 VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)
- 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°33-25-019 pour la restructuration d'un ilot urbain en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA

**Contexte** : Commune carencée au titre de la loi SRU restructuration de l'ilot 11 cours de Verdun en densification de l'urbanisation en faveur de la production de logements sociaux

**Projet** : Production de LLS

**Transfert de l'ancienne convention** :

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée (3318032-031) pour un montant total 1 572 884.89 € HT au 05/03/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Durée** : jusqu'au 31/12/2028

**Montant** : 3 500 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)

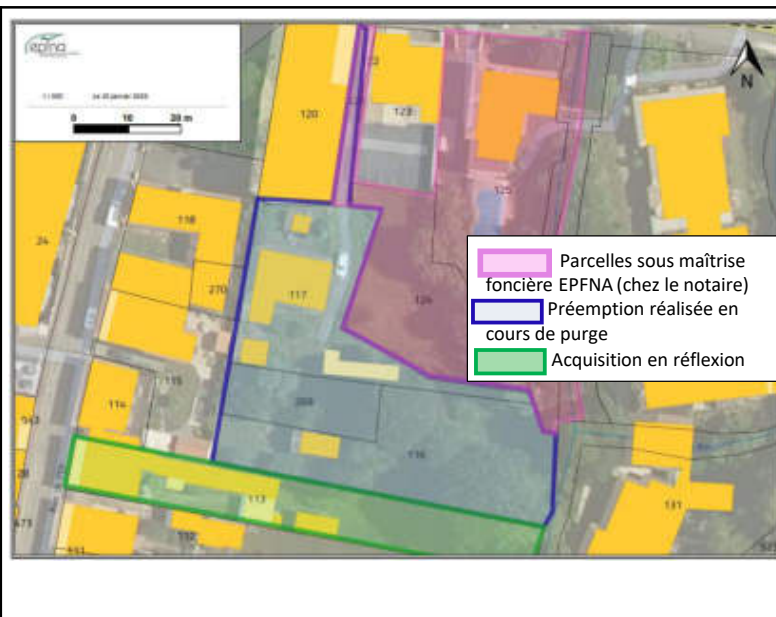
**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation sur ilot urbain d'une contenance de 4 251 m<sup>2</sup>



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE R75-2025  
Aquitaine Bureau du 13 mars 2025 délibérations B-2025-024 à B-2025-03



**Situation:** Commune urbaine littoral, située au sud-est du Bassin d'Arcachon. Elle est reliée à la métropole bordelaise par l'autoroute A660 et le réseau ferré. Elle compte 21 887 habitants en 2021 pour un taux de LLS de 10,22%. **Commune carencée au titre de la loi SRU**



## Marché:

### Prix immobilier à Gujan-Mestras (33470)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 janvier 2025. [Comprendre nos prix](#)

	Prix m2 moyen <b>4 176 €</b> de 2645 € à 5368 €		Prix m2 moyen <b>5 087 €</b> de 3221 € à 6538 €
APPARTEMENT	Indice de confiance ●●●●●	MAISON	Indice de confiance ●●●●●



**Identification des biens :** Ilot urbain d'une contenance de 4 251 m<sup>2</sup> en plein cœur de Gujan Mestras composé d'une maison d'habitation, d'un petit immeuble de rapport et de dépendances. Le foncier remembré pourra accueillir un programme immobilier d'environ 3200 m<sup>2</sup> SDP, soit environ 55 logements.



## • Enjeux et Programme

Restructuration d'un ilot urbain en faveur de la production de logements sociaux. L'opération pourra accueillir une cinquantaine de logements pour 3200 m<sup>2</sup> SDP. Un minimum de 50% de Logements sociaux est attendu

## • Adéquation aux attendus epf

Production de logements sociaux en commune carencée

## • Orientations/prescription attendues

Intégration paysagère et urbaine avec le tissu urbain existant. Environnement arboré à préserver. Optimisation des VRD et stationnements perméables

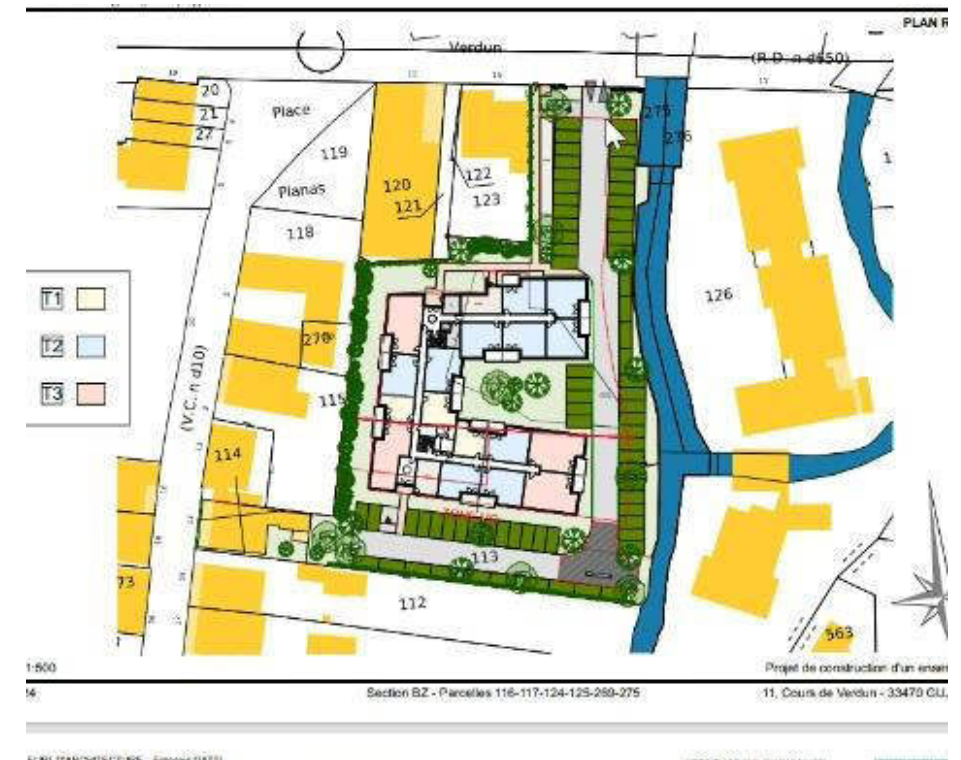


## Planning

2 préemptions déjà réalisées dont une purgée  
Fin mars 2025 – purge seconde préemption et étude de l'opportunité de poursuivre la maîtrise foncière  
Juin 2025 : AMI  
Décembre 2025: désignation opérateur  
Mars 2026: signature PSV  
Juin 2027: cession opérateur  
Février 2028: livraison



**Outils:** mise en œuvre du droit de préemption urbain sur accord express du Préfet  
Consultation d'opérateurs  
Étude de faisabilité



# Ilot 11 Cours de Verdun – Gujan Mestras



## Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 33-25-019			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	1 510 000,00 €		
Frais de notaire	30 200,00 €	Cession opérateur	1 571 865,00 €
Avocat	4 000,00 €		
Etude de préalable	0,00 €		
Frais huissier	1 300,00 €		
Etude de sol	4 000,00 €		
MOE	0,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	15 000,00 €		
Taxe foncière 3 ans	6 000,00 €		
Consommation eau / électricité	0,00 €		
Assurance 3 ans	1 365,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>1 571 865,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>1 571 865,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

# Ilot 11 Cours de Verdun – Gujan Mestras



## • Pour projets operateurs:

BILAN CE	30-janv-25			Logement social	Logement libre	TOTAL
				SDP (m²)	1600	3200m² SDP
				SHAB (m²)	1488	2976m²SHAB
emprise totale DULASS + MAVAES				% SHAB	50%	
				Nombre de logements	30	60logements
				% logements	50%	
				Stationnement	30	64places
					34	
CA en €	Valeur	Base (€HT)	Base (€TTC)	Bilan (HT)	taux tva %	CA TTC
Accession libre		4400	5280	6 547 200	20,0%	7 856 640
						0
						0
Locatif social		2400	2640	3 571 200	10,0%	3 928 320
						0
						0
<b>- CHIFFRE AFFAIRES</b>				<b>10 118 400</b>		<b>11 784 960</b>
<b>CHARGE FONCIERE</b>			<b>1 756 956</b>			
- Terrain	471,88	€/ m² SDP	1 510 000			
- Notaire, frais d'acquisition	2,00	% total terrain TTC	30 200			
- Taxes issues du PC		€/ m² SDP	181 756			
- Démolition/Désamiantage/Dépollution			15 000			
- Sondages, études de sol, poll, référé préventif			20 000			
<b>TRAVAUX</b>			<b>6 048 632</b>			
- Marchés de Construction	1 650 €/m² SDP	€/m2 SDP	5 280 000			
- Provisions const : aléas & finitions	3%	% Marchés Const.HT	158 400			
- Marchés espaces verts vrd (dont places de stationnement)			500 000			
- Provisions const : aléas & finitions	3%	% Marchés VRD.HT	15 000			
- Travaux Hors Marchés - raccordements	1 600	€/ lgt	95 232			
<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>			<b>595 763</b>			
- Géomètre + Ecologue			15 000			
- Architecte et maîtrise d'œuvre	6,00%	% Trx.Const.HT	316 800			
- BET bâtiment, vrd et économisite	2,20%	% Trx.Const.HT	116 160			
- Contrôle technique et sécurité	1,00%	% Total Trx.HT	60 486			
- Assurances - PUC, DO, CNR, TRC et RC	1,20%	% coût construction TTC	87 316			
<b>GESTION - COMMERCIALISATION - SAV</b>			<b>1 118 417</b>			
<b>DIVERS</b>			<b>10 000</b>			
- TOTAL DEPENSES			9 529 767			
<b>MARGE</b>	5,82%		588 633			
<b>HONORAIRES</b>	7,52%		761 320			
<b>CASH FLOW (marge + honoraires)</b>	13,34%	% CA HT	1 349 953			

# Ilot 11 Cours de Verdun – Gujan Mestras



## GUJAN-MESTRAS - Gironde

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 22 485 habitants - Budget principal seul  
Strate : communes de 20 000 à 50 000 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	34 905	1 552	1 655
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	30 183	1 342	1 517
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	4 722	210	138
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	18 737	833	525
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	23 775	1 057	544
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	5 092	226	19
Capacité d'autofinancement brute = CAF	5 822	259	210
Encours de la dette au 31/12/N	15 710	699	976
FONDS DE ROULEMENT	8 819	392	267

La capacité financière de la commune est très favorable

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° **B-2025-**

### Convention de réalisation n°33-25-019 pour la restructuration d'un ilot urbain en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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°33-25-019 pour la restructuration d'un ilot urbain en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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°33-18-032 au titre de l'opération susvisée (3318032-031) pour un montant total 1 572 884,89 € HT au 05/03/2025.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 500 000 € 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 VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)
- 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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°33-25-019 pour la restructuration d'un ilot urbain en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA

**Contexte** : Commune carencée au titre de la loi SRU restructuration de l'ilot 11 cours de Verdun en densification de l'urbanisation en faveur de la production de logements sociaux

**Projet** : Production de LLS

**Transfert de l'ancienne convention** :

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée (3318032-031) pour un montant total 1 572 884.89 € HT au 05/03/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Durée** : jusqu'au 31/12/2028

**Montant** : 3 500 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)

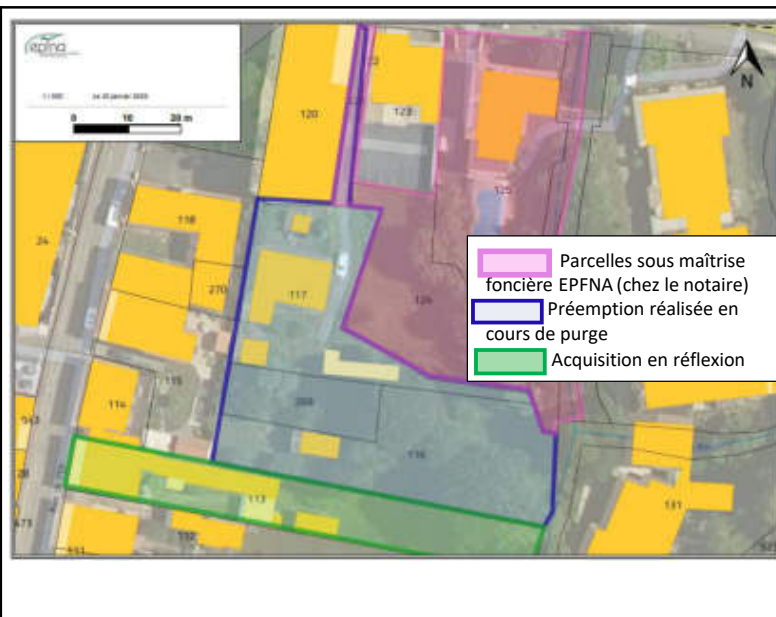
**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation sur ilot urbain d'une contenance de 4 251 m<sup>2</sup>



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - B75-2025-024  
Aquitaine Bureau du 13 mars 2025 délibérations B-2025-024 à B-2025-030



**Situation:** Commune urbaine littoral, située au sud-est du Bassin d'Arcachon. Elle est reliée à la métropole bordelaise par l'autoroute A660 et le réseau ferré. Elle compte 21 887 habitants en 2021 pour un taux de LLS de 10,22%. **Commune carencée au titre de la loi SRU**



## Marché:

### Prix immobilier à Gujan-Mestras (33470)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 janvier 2025. [Comprendre nos prix](#)

 Prix m2 moyen  
**4 176 €**  
de 2645 € à 5368 €  
APPARTEMENT

Indice de confiance ●●●●●

 Prix m2 moyen  
**5 087 €**  
de 3221 € à 6538 €  
MAISON

Indice de confiance ●●●●●



**Identification des biens :** Ilot urbain d'une contenance de 4 251 m<sup>2</sup> en plein cœur de Gujan Mestras composé d'une maison d'habitation, d'un petit immeuble de rapport et de dépendances. Le foncier remembré pourra accueillir un programme immobilier d'environ 3200 m<sup>2</sup> SDP, soit environ 55 logements.



## • Enjeux et Programme

Restructuration d'un ilot urbain en faveur de la production de logements sociaux. L'opération pourra accueillir une cinquantaine de logements pour 3200 m<sup>2</sup> SDP. Un minimum de 50% de Logements sociaux est attendu

## • Adéquation aux attendus epf

Production de logements sociaux en commune carencée

## • Orientations/prescription attendues

Intégration paysagère et urbaine avec le tissu urbain existant. Environnement arboré à préserver. Optimisation des VRD et stationnements perméables

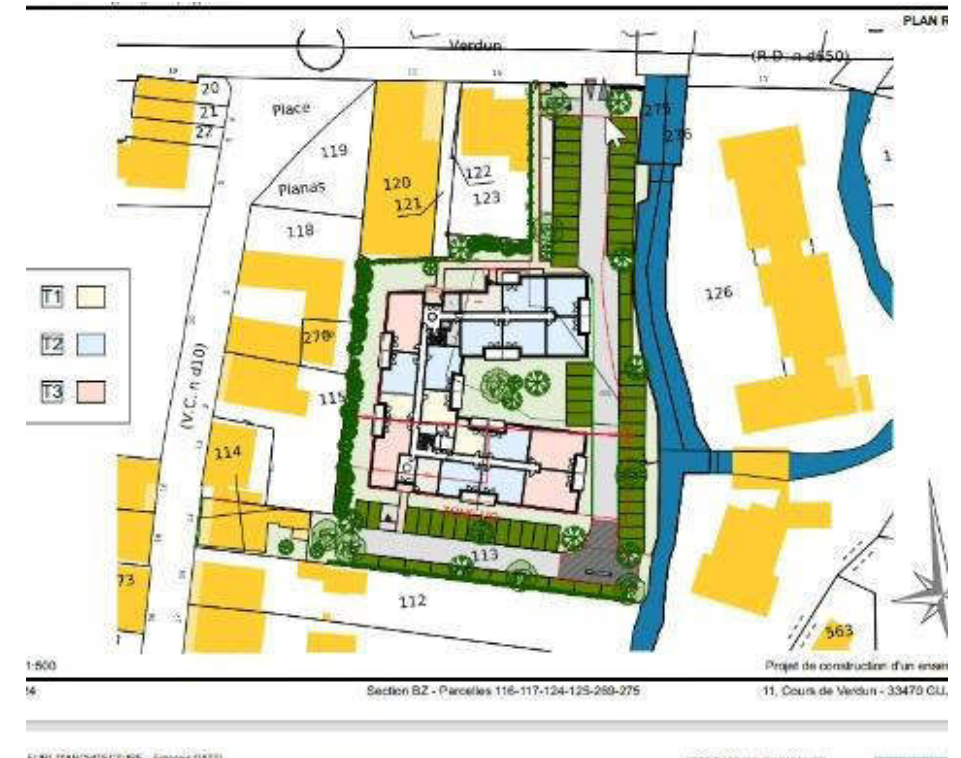


## Planning

2 préemptions déjà réalisées dont une purgée  
Fin mars 2025 – purge seconde préemption et étude de l'opportunité de poursuivre la maîtrise foncière  
Juin 2025 : AMI  
Décembre 2025: désignation opérateur  
Mars 2026: signature PSV  
Juin 2027: cession opérateur  
Février 2028: livraison



**Outils:** mise en œuvre du droit de préemption urbain sur accord express du Préfet  
Consultation d'opérateurs  
Étude de faisabilité



# Ilot 11 Cours de Verdun – Gujan Mestras



## Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 33-25-019			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	1 510 000,00 €		
Frais de notaire	30 200,00 €	Cession opérateur	1 571 865,00 €
Avocat	4 000,00 €		
Etude de préalable	0,00 €		
Frais huissier	1 300,00 €		
Etude de sol	4 000,00 €		
MOE	0,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	15 000,00 €		
Taxe foncière 3 ans	6 000,00 €		
Consommation eau / électricité	0,00 €		
Assurance 3 ans	1 365,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>1 571 865,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>1 571 865,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

# Ilot 11 Cours de Verdun – Gujan Mestras



## • Pour projets operateurs:

BILAN CE	30-janv-25			Logement social	Logement libre	TOTAL
				SDP (m²)	1600	3200m² SDP
				SHAB (m²)	1488	2976m²SHAB
emprise totale DULASS + MAVAES				% SHAB	50%	
				Nombre de logements	30	60logements
				% logements	50%	
				Stationnement	30	64places
					34	
CA en €	Valeur	Base (€HT)	Base (€TTC)	Bilan (HT)	taux tva %	CA TTC
Accession libre		4400	5280	6 547 200	20,0%	7 856 640
						0
						0
Locatif social		2400	2640	3 571 200	10,0%	3 928 320
						0
						0
<b>- CHIFFRE AFFAIRES</b>				<b>10 118 400</b>		<b>11 784 960</b>
<b>CHARGE FONCIERE</b>			<b>1 756 956</b>			
- Terrain	471,88	€/ m² SDP	1 510 000			
- Notaire, frais d'acquisition	2,00	% total terrain TTC	30 200			
- Taxes issues du PC		€/ m² SDP	181 756			
- Démolition/Désamiantage/Dépollution			15 000			
- Sondages, études de sol, poll, référé préventif			20 000			
<b>TRAVAUX</b>			<b>6 048 632</b>			
- Marchés de Construction	1 650 €/m² SDP	€/m2 SDP	5 280 000			
- Provisions const : aléas & finitions	3%	% Marchés Const.HT	158 400			
- Marchés espaces verts vrd (dont places de stationnement)			500 000			
- Provisions const : aléas & finitions	3%	% Marchés VRD.HT	15 000			
- Travaux Hors Marchés - raccordements	1 600	€/ lgt	95 232			
<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>			<b>595 763</b>			
- Géomètre + Ecologue			15 000			
- Architecte et maîtrise d'œuvre	6,00%	% Trx.Const.HT	316 800			
- BET bâtiment, vrd et économisite	2,20%	% Trx.Const.HT	116 160			
- Contrôle technique et sécurité	1,00%	% Total Trx.HT	60 486			
- Assurances - PUC, DO, CNR, TRC et RC	1,20%	% coût construction TTC	87 316			
<b>GESTION - COMMERCIALISATION - SAV</b>			<b>1 118 417</b>			
<b>DIVERS</b>			<b>10 000</b>			
- TOTAL DEPENSES			9 529 767			
<b>MARGE</b>	5,82%		588 633			
<b>HONORAIRES</b>	7,52%		761 320			
<b>CASH FLOW (marge + honoraires)</b>	13,34%	% CA HT	1 349 953			

# Ilot 11 Cours de Verdun – Gujan Mestras



## GUJAN-MESTRAS - Gironde

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 22 485 habitants - Budget principal seul  
Strate : communes de 20 000 à 50 000 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	34 905	1 552	1 655
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	30 183	1 342	1 517
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	4 722	210	138
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	18 737	833	525
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	23 775	1 057	544
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	5 092	226	19
Capacité d'autofinancement brute = CAF	5 822	259	210
Encours de la dette au 31/12/N	15 710	699	976
FONDS DE ROULEMENT	8 819	392	267

La capacité financière de la commune est très favorable

# Convention de réalisation n°33-25-019 pour la restructuration d'un ilot urbain en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de Gujan-Mestras et COBAS
- Projet : restructuration de l'ilot 11 cours de Verdun en densification de l'urbanisation en faveur de la production de logements sociaux
- Montant : 3 500 000 €
- Garant du rachat : Commune de Gujan Mestras
- date échéance convention : 31/12/2028



## CONVENTION REALISATION N° 33-25-019

### POUR LA RESTRUCTURATION D'UN ILOT URBAIN EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL

ENTRE

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Gujan-Mestras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120) – représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, sa Présidente**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté d'agglomération** »;

**d'autre part**

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- ..... du XX XX 2025.

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Gujan-Mestras

La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU. A ce titre elle est carencée par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	22 854	71 165	1 674 980
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,27 %	1,19%	1,27%
Taux de Logements locatifs sociaux	10,81 %	9,75 %	12,65 %
Rythme de construction annuel (logement)	245	709	11 039
Taux de vacance du parc de logements	5,55%	5,57%	7,98%
	Commune	Intercommunalité	Département
Population	22 854	71 165	1 674 980
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,27 %	1,19%	1,27%
Taux de Logements locatifs sociaux	10,81 %	9,75 %	12,65 %
Rythme de construction annuel (logement)	245	709	11 039
Taux de vacance du parc de logements	5,55%	5,57%	7,98%

## La communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique,

La communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes, et 68 185 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°17-132 en date du 30 juin 2017 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique, la COBAS est compétente en matière de Programme Local de l'Habitat. Le PLH en vigueur depuis le 05 septembre 2017, il a été prorogé le 22 juin 2023 d'une année supplémentaire soit jusqu'au 5 septembre 2024. Celui-ci étant arrivé à terme, un projet de PLH a été arrêté par délibération en date du 26 Juin 2024, le nouveau PLH sera approuvé de manière prévisionnelle au premier trimestre 2025.

### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 18 avril 2005	PLU en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2023.
<b>PLH</b>	PLU en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2023.	PLU en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2023.
<b>SCOT</b>	Approuvé le 6 juin 2024	Recours contentieux devant le TA

## 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 Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

#### **1.2. Documents contractuels**

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

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

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

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

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

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

### 1.3. La convention opérationnelle

La présente convention s'inscrit en déclinaison de la convention opérationnelle n°33-18-032 signée le 24/07/2018 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023

Elle entre dans le champ de compétence communautaire : **Habitat**

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 11-13 COURS DE VERDUN » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
BZ 125	1150 m <sup>2</sup>	Bâti	11 Cours de Verdun	UA	ER pour l'élargissement du Cours de Verdun	Libre
BZ 275	239 m <sup>2</sup>	Bâti	LE TRUC SUD	UA	ER pour l'élargissement du Cours de Verdun – Propriété indivise	Libre
BZ 124	669 m <sup>2</sup>	Non bâti	Le Bourg de Gujan – Sud	UA		Libre
BZ 122	5m <sup>2</sup>	Non bâti	Cours de Verdun	UA	Voie d'accès	Libre
BZ 121	92 m <sup>2</sup>	Non bâti	Cours de Verdun	UA	Voie d'accès	Libre
BZ 117	760 m <sup>2</sup>	Bâti	13 Cours de Verdun	UA		Libre
BZ 269	279 m <sup>2</sup>	Non bâti	Le Bourg de Gujan – Sud	UC		Libre

BZ 116	960 m <sup>2</sup>	Bâti	Le Bourg de Gujan – Sud	UC		Libre
BZ 113	812 m <sup>2</sup>	Bâti	13 rue de l'or	UC		Libre

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

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées section BZ n°125, 124 et 275 sont propriété de l'EPFNA. Les parcelles cadastrées section BZ n°116, 269, 117 et 121 ont été préemptées par l'EPFNA et l'acte est en cours de régularisation.



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à la convention opérationnelle n°33-18-032 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023. Les fonciers objets de la

présente convention de réalisation ont été acquis partiellement dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032 en vertu des objectifs de la loi SRU auxquels la commune de Gujan-Mestras est soumise.

Cette emprise foncière est dédiée à une opération de production de logements majoritairement sociaux.

### 2.2.1. Le Programme

A ce stade, il est envisagé une opération de production de logements comprenant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

Le programme pourrait comporter une cinquantaine de logements pour 3200 m<sup>2</sup> SDP.

### 2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

Il est envisagé de céder cet ilot à un opérateur immobilier à l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt.

Les modalités financières de la cession sont en cours de montage. Cette opération pourrait nécessiter la mobilisation de financements publics.

Le budget prévisionnel est le suivant :

Budget prévisionnel - Convention 33-25-019			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	1 510 000,00 €		
Frais de notaire	30 200,00 €	Cession opérateur	1 581 865,00 €
Avocat	4 000,00 €		
Etudes techniques	10 000,00 €		
Frais huissier	1 300,00 €		
Etude de sol	4 000,00 €		
MOE	0,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	15 000,00 €		
Taxe foncière 3 ans	6 000,00 €		
Consommation eau / électricité	0,00 €		
Assurance 3 ans	1 365,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>1 581 865,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>1 581 865,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

### 2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

	11-13 Cours de Verdun
Études techniques	T2 2025
Consultation d'opérateur	T3 2025
Promesse de vente	T1 2026
Dépôt du permis	T2 2026
Octroi du permis	T4 2026
Acte de vente	T1 2027
Démarrage travaux	T1 2027
Mise en service	T4 2028

### 2.3. **Démarches d'acquisition**

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

#### 2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

#### 2.3.2. La préemption

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Par délibération du conseil municipal en date du 22/03/2010, la commune de Gujan Mestras a instauré le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son PLU.

Par arrêté préfectoral en date du 2 février 2024, le droit de préemption renforcé a été transféré au Préfet de Gironde en conséquence du prononcé de la carence de la commune. Il a en suivant délégué ledit droit à l'EPFNA.

- A ce titre, l'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, sur accord express des services de l'Etat.
- L'accord express de la commune sera également systématiquement sollicité.

Le droit de préemption urbain s'exercera sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

#### 2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

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

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
  - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
  - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
  - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
  - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

### 3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

X	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction
X	Etude hydrolique
X	Relevé Géomètre

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 ne seront pas mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.

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

Pour ces dépenses à l'intérieur du plafond de 15% du montant d'acquisition des biens, et ce conformément à la convention précédente, l'EPFNA ne sollicitera pas d'accord de la 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**

A ce stade, il n'est pas envisagé de réaliser des travaux de dépollution et/ou de démolition.

Néanmoins, si la situation était amenée à évoluer, l'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution sera établi au préalable de toute validation.

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

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

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

### 5.1. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33 18 032

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 21 février 2025 à l'acquisition des parcelles suivantes afin de les intégrer au projet global de requalification par le développement de logements :

Section	N°	Lieudit	Surface
BZ	124	LE BOURG DE GUJAN-SUD	00 ha 06 a 69 ca
BZ	125	CRS DE VERDUN	00 ha 11 a 50 ca
BZ	275	LE TRUC-SUD	00 ha 02 a 39 ca

Total surface : 00 ha 20 a 58 ca

Et à titre indivis, un passage commun :

Section	N°	Lieudit	Surface
BZ	121	CRS DE VERDUN	00 ha 00 a 92 ca
BZ	122	CRS DE VERDUN	00 ha 00 a 05 ca

Total surface : 00 ha 00 a 97 ca

La quotité attachée aux droits indivis est de moitié (1/2).

Le prix de revient de cette opération (3318032-031) est de 1 531 218,22 € HT au 19/02/2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 2 598 911,26 € HT au 19/02/2025. 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 30 avril 2025.

### 5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 3 500 000 € HT (TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS)**

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

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

### 5.3. 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 échuë à la date du 31/12/2028.**

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

## 11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

## 11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Commune de Gujan-Mestras  
représentée par sa Maire

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

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

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

# Convention de réalisation n°33-25-019 pour la restructuration d'un ilot urbain en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de Gujan-Mestras et COBAS
- Projet : restructuration de l'ilot 11 cours de Verdun en densification de l'urbanisation en faveur de la production de logements sociaux
- Montant : 3 500 000 €
- Garant du rachat : Commune de Gujan Mestras
- date échéance convention : 31/12/2028

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 030

---

### Convention de réalisation n°33-25-024 pour la restructuration de l'îlot Broustaud en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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,

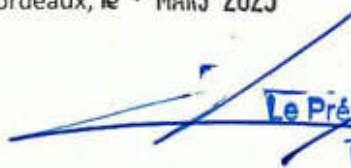
- APPROUVE la convention de réalisation n°33-25-024 pour la restructuration de l'îlot Broustaud en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre des opérations susvisées (3318032-010 et 3318032-005) pour un montant total de 942 121,74 € HT au 18 février 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 900 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2026; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)
- 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

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr  
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°33-25-024 pour la restructuration de l'îlot Broustaud en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA

**Contexte** : Commune carencée au titre de la loi SRU restructuration de l'îlot Broustaud en densification de l'urbanisation en faveur de la production de logements sociaux

**Projet** : production de LLS

**Transfert de l'ancienne convention** :

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée (3318032-010) pour un montant total 942 121.74 € HT au 18/02/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Durée** : jusqu'au 30/06/2026

**Montant** : 900 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)

**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation sur une parcelle de 2 996m<sup>2</sup>



**Situation:** Commune urbaine littoral, située au sud-est du Bassin d'Arcachon. Elle est reliée à la métropole bordelaise par l'autoroute A660 et le réseau ferré. Elle compte 21 887 habitants en 2021 pour un taux de LLS de 10,22%. **Commune carencée au titre de la loi SRU**



## Marché:

### Prix immobilier à Gujan-Mestras (33470)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 janvier 2025. [Comprendre nos prix](#)

Type	Prix m2 moyen	Indice de confiance
APPARTEMENT	4 176 € de 2645 € à 5368 €	★★★★★
MAISON	5 087 € de 3221 € à 6538 €	★★★★★



**Identification des biens :** maison d'habitation sur foncier de 2996 m<sup>2</sup> pouvant accueillir un programme immobilier en densification de l'urbanisation



## Etude capacitaire plan et 3D



Foncier 2996 m<sup>2</sup>  
12 LLS + 12 libres  
1414 m<sup>2</sup> SDP

## Adéquation aux attendus epf

Production de LLS en communes carencées

## Orientations/prescriptions attendues

Intégration paysagère

Densification de l'urbanisation



## Planning

T4 2025 Cession opérateur



**Outils:** mise en œuvre du DPU en commune carencée, consultation multisite, péréquation territoriale





## Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 33-25-024			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Etudes Préalables	1 740,00 €		
Acquisition foncière	800 000,00 €		
Frais de notaire	8 054,00 €	Cession promoteur	809 450,00 €
Frais d'Agence	495,00 €		
Honoraires Avocat	0,00 €		
Autres frais sur Acquisition	132,00 €		
Etude de sol	0,00 €		
Travaux désamiantage et démolition	1 200,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	9 000,00 €		
Taxe foncière 18 mois	3 400,00 €		
Consommation eau / électricité	0,00 €		
Assurance 18 mois	140,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>824 161,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>809 450,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>-14 711,00 €</b>

# Ilot Broustaud / Gujan Mestras



Commentaires : prix du foncier attendu : 1 439 997 HT

COMMUNE : GUJAN PROJET : Mestey & Broustaud

Simulation Prévisionnelle du : 19 janvier 2021			TVA générale: 20,00%
NOMBRE de LOGEMENTS : 38 u	APPARTEMENTS : 38 u	PAVILLONS :	
SURFACE TAXABLE LOGEMENTS : 1091 u	SURFACE TAXABLE PARKING sool :	SURFACE TAXABLE Logis sociaux :	
SDP Globale du projet : 2 183 m2	Commerces et Bureaux :	PRIX de REVENT TTC FONCIER : 1 841 407	
PRIX d'ACHAT HT du M <sup>2</sup> SHON : 660,00	SURFACE du TERRAIN : 4 664 m2	PRIX de REVENT GLOBAL HT : 5 588 257	
PRIX d'ACHAT HT du TERRAIN : 1 440 498	PRIX de VENTE TTC de l'OPER. : 6 946 596	PRIX de REVENT TTC par LOG. : 82 964	
PRIX de REVENT HT M <sup>2</sup> SHON : 2 560	PRIX de VENTE HT de l'OPER. : 5 958 027	CHARGE FONCIERE par LOG. : 48 458	
17,74% de Marge Brute soit : 1 056 832		6,21% de Marge Nette = 369 770	

Ensemble des Rubriques pour la base de calcul					
	Base de calcul	G. ou Coef	Prix HT	20,00%	Prix TTC
<b>Foncier</b>					
PRIX TERRAIN			1 440 498	288 100	1 728 598
DEPOT de GARANTIE					
ACTUALISATION - Prix du Terrain	1 440 498				
COMMISSION d'AGENCE - Terrain	1 440 498				
FRAS D'ACTE	1 440 498	2,00%	28 810		28 810
SONDAGE	10 000	estimation	10 000	2 000	12 000
DEHOLITION	60 000	estimation	60 000	12 000	72 000
EVICTON		estimation			
					Total TTC Foncier
					1 841 407
					26,5%
<b>Taxes</b>					
TAXE D'AMENAGEMENT			33 020		33 020
T.R.E.			45 600		45 600
TAXE ARCHÉOLOGIE					
Taxe ZAC					
					Total Taxes
					78 620
					1,0%
<b>Maîtrise</b>					
INGENIERE			238 168	47 634	285 802
GEOMETRE Logements commerciaux	250	38 lots	9 500	1 900	11 400
					Total TTC Ingénierie
					297 202
					4,2%
<b>Travaux</b>					
VOIES RESEAUX DIVERS			363 070	72 614	435 684
PRIX BATIMENTS			2 524 800	504 960	3 029 760
IMPREVUS TECHNIQUES	2 739 800	2,00%	55 998	11 199	67 195
REVISION et ACTUALISATION	2 739 800				
					Total TTC Travaux
					3 532 639
					50,6%
<b>Assurance D.O</b>					
	3 631 161	1,75%	63 545		63 545
					63 545
					0,9%
<b>GFA</b>					
	6 946 596	0,40%	28 186		28 186
					28 186
					0,4%
<b>Sous total du prix de revient technique:</b>			4 501 194	940 406	5 441 601
					84,03%
<b>Commercialisation</b>					
FRAS de COMM. Ext.	4 713 200	5,00%	235 660	47 132	282 792
CHARGES FIXES			20 000	4 000	24 000
FRAS de PUBLICITE	1 500	19 lots	28 500	5 700	34 200
					Total TTC Com.
					340 992
					4,9%
<b>Gestion</b>					
FRAS de GESTION	6 946 596	5,00%	347 330	69 466	416 796
FRAS FINANCIERS	6 946 596	0,80%	55 573		55 573
					Total TTC Gestion
					472 369
					6,80%
<b>PRIX DE REVENT GLOBAL :</b>			5 588 257	1 066 704	6 654 961
					95,60%
<b>TVA résiduelle :</b>			178 526		1,32%
<b>Marge nette :</b>			289 770		5,32%
<b>PRIX de VENTE HT de l'OPERATION :</b>			5 958 027	988 569	6 946 596
					100,00%

# Ilot Broustaud / Gujan Mestras



## GUJAN-MESTRAS - Gironde

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 22 485 habitants - Budget principal seul  
Strate : communes de 20 000 à 50 000 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	34 905	1 552	1 655
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	30 183	1 342	1 517
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	4 722	210	138
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	18 737	833	525
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	23 775	1 057	544
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	5 092	226	19
Capacité d'autofinancement brute = CAF	5 822	259	210
Encours de la dette au 31/12/N	15 710	699	976
FONDS DE ROULEMENT	8 819	392	267

La capacité financière de la commune est très favorable

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N° 33-25-024

POUR LA RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT « BROUSTAUT » EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL

ENTRE

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Gujan-Mestras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 allée d'Espagne à Arcachon (33120) – représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, sa Présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire numéro DEL-2025-04-..... du 09 avril 2025,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** », « **la COBAS** » ou « **la Communauté d'agglomération** »;

**d'autre part**

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- .....du XX XX 2025.

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Gujan-Mestras

La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU. A ce titre elle est carencée par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023.

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

	Commune <b>Gujan-Mestras</b>	Intercommunalité <b>COBAS</b>	Département <b>Gironde</b>
<b>Population INSEE</b>	22 854	71 165 (2022)	1 674 980
<b>Variation annuelle de la population (derniers recensements)</b>	1,27 %	1,19%	1,27%
<b>Taux de Logements locatifs sociaux</b>	10,81 % (2023)	13,31 % (2023)	14,7 % (2021)
<b>Rythme de construction annuel (logement) SITADEL 2022</b>	245	709	11 039
<b>Taux de vacance du parc de logements</b>	5,55%	5,87%	7,89%
<b>Nombre de personnes par ménages (INSEE 2021)</b>	2,20	1,93	2,10

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud** a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras et Le Teich), et 71 165 habitants (2022).

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 18 avril 2005	PLU en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2023.
<b>PLH 2025-2031</b>	Adopté par délibération du Conseil Communautaire du 13/02/2025	Exécutoire le
<b>SCOT</b>	Approuvé le 6 juin 2024	Exécutoire le 07/08/2024

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

### 1. CADRE DE LA CONVENTION

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

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

## 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

### 1.3. La convention opérationnelle

La présente convention s'inscrit en déclinaison de la convention opérationnelle n°33-18-032 signée le 24/07/2018 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023

Elle entre dans le champ de compétence communautaire : **Habitat**

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

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

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
CP 131	2 996 m <sup>2</sup>	Bâti	128 rue Aimé Broustaut	UD		Libre

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

Il est ici précisé que la parcelle CP 131 est propriété de l'EPFNA.



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à la convention opérationnelle n°33-18-032 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023. Le foncier objet de la présente convention de réalisation a été acquis dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032 en vertu des objectifs de la loi SRU auxquels la commune de Gujan-Mestras est soumise.

Cette emprise foncière est dédiée à une opération de production de logements contenant une part significative de logements sociaux.

### 2.2.1. Le Programme

L'EPFNA a réalisé une consultation d'opérateurs en 2021 en vue de la cession de ce foncier pour produire des logements dont une part significative de logements sociaux. Le 07 juillet 2022, l'EPFNA et l'opérateur choisi dans le cadre de la consultation ont régularisé une promesse de vente en vue de définir les modalités du projet.

Ladite promesse comportait initialement deux emprises indissociables l'une de l'autre, l'îlot « Petit Mestey » et l'îlot « Broustaut », pour des raisons de péréquation financière.

Un recours contre le permis de construire de l'ilot « Broustaut » a retardé l'opération. Pour ne pas pénaliser l'opération restante, le foncier dit « Petit-Mestey » a été cédé à l'opérateur à la fin de l'année 2024 pour la construction de 14 logements dont 7 LLS pour une SDP de 812 m<sup>2</sup>.

C'est dans ce cadre que l'Établissement Public Foncier cédera à l'opérateur désigné les parcelles sus mentionnées pour la réalisation du projet situé Rue Aimé Broustaut comprenant 24 logements dont 50% de LLS pour une surface plancher d'environ 1420 m<sup>2</sup>.

Le permis de construire a été déposé le 24 novembre 2022. Il a été délivré le 29 mars 2023 et a fait l'objet d'une requête en annulation. Le tribunal administratif a rejeté cette requête par un jugement en date du 24 juillet 2024. Cette décision n'a pas été frappée d'Appel.

Il s'agit d'un programme neuf.

Nombre de logements prévus (Broustaut)	24 logements
Dont sociaux	12 logements
Typologies des logements	T1 a T4
Densité prévue	81 logements / ha

Plan masse et insertion site de Broustaut





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

A ce stade du projet, et comme expliqué ci-avant, l'EPFNA a organisé une consultation d'opérateurs au cours de l'année 2021. Une promesse synallagmatique de vente a été signée le 07 juillet 2022 avec l'opérateur retenu, puis modifiée au travers de trois avenants successifs en date du 23 mars 2023, le 17 novembre 2023 et le 19 novembre 2024.

La cession du foncier relatif au site « Petit Mestey » a été régularisée en date du 26 septembre 2024 au prix de 523 408,90 € HT. La cession du site de « Broustaut » sera régularisée prévisionnellement au 30 septembre 2025, au prix de 916 591,10 € HT.

Les deux sites du « Petit Mestey » et de « Broustaut » constituait une seule opération. Ces deux sites devaient être cédé à un seul opérateur dans un mécanisme de péréquation.

Ainsi, la cession relative au site du « Petit Mestey » ayant été régularisée, le reste à charge calculé ci-après tient compte des deux sites, celui-ci étant intégralement transféré sur le site « Broustaut ».

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

	<b>Site de Petit Mestey (rappelé pour mémoire)</b>	<b>Site de Broustaut</b>
Promesse de vente	27/07/2022	27/07/2022
Dépôt du permis	24/11/2022	24/11/2022
Octroi du permis	29/03/2023	29/03/2023
Acte de vente	26/09/2024	30/09/2025
Démarrage travaux	T2 2025	15/10/2025
Mise en service	T4 2027	15/10/2027

### 2.3. Démarches d'acquisition

Les terrains ayant été acquis, aucune acquisition complémentaire n'est projetée pour ces sites dans le cadre de la présente convention.

## 3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Le projet a fait l'objet des études nécessaires à l'engagement de la consultation et à la contractualisation avec les opérateurs. Toutefois, dans le cas où la vente ne serait pas parfaite, le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition, tel que :

X	Études capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
X	Études de projet / rachat de permis de construire

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 ne seront pas mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.

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

Pour ces dépenses à l'intérieur du plafond de 15% du montant d'acquisition des biens, et ce conformément à la convention précédente, l'EPFNA ne sollicitera pas d'accord de la 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**

A ce stade, il n'est pas envisagé de réaliser des travaux de dépollution et/ou de démolition.

Néanmoins, si la situation était amenée à évoluer, l'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution sera établi au préalable de toute validation.

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

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

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

### **5.1. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33 18 032**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 12 février 2020 à l'acquisition de la parcelle CP 131, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de ces opérations (3318032-010 et 3318032-005) est de 940 844,10 € HT au 18 février 2025.

Il convient de préciser que la partie du stock transféré correspondant à l'opération « Petit Mestey » s'élève à 118 252.84 € à la date du 18 février 2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre des opérations susvisées pour un montant total de 940 844.10 € HT au 18 février 2025.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la présente 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 30 avril 2025.

### **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 1 000 000 € HT (UN MILLION D'EUROS EUROS HORS TAXES)**

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 30/06/2026.**

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

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

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

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

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

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

La Commune de Gujan-Mestras  
représentée par sa Maire

La Communauté d'Agglomération  
du Bassin d'Arcachon Sud – COBAS  
représentée par sa Présidente

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

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

# Convention de réalisation n°33-25-024 pour la restructuration de l'îlot Broustaud en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de Gujan-Mestras et COBAS
- Projet : restructuration de l'îlot Broustaud en densification de l'urbanisation en faveur de la production de logements sociaux
- Montant : 900 000 €
- Garant du rachat : Commune de Gujan Mestras
- date échéance convention : 30/06/2026



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025-031

Convention de réalisation n°33-25-022 pour la restructuration des ilots Castaing et Foch en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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°33-25-022 pour la restructuration des ilots Castaing et Foch en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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°33-18-032 au titre de l'opération susvisée (3318032-006) pour un montant total 1 465 345,68€ HT au 19/02/2025.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2027; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)
- 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 ROUBE



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 de réalisation n°33-25-022 pour la restructuration des îlots Castaing et Foch en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA

**Contexte** : Commune carencée au titre de la loi SRU restructuration des îlots Castaing et Foch en densification de l'urbanisation en faveur de la production de logements sociaux

**Projet** : production de LLS

**Transfert de l'ancienne convention** :

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée (3318032-006) pour un montant total 1 465 345,68€ HT au 19/02/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Durée** : jusqu'au 30/06/2027

**Montant** : 1 700 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)

**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation sur deux îlots de 5 078m<sup>2</sup> au total





**Situation:** Commune urbaine littoral, située au sud-est du Bassin d'Arcachon. Elle est reliée à la métropole bordelaise par l'autoroute A660 et le réseau ferré. Elle compte 21 887 habitants en 2021 pour un taux de LLS de 10,22%. **Commune carencée au titre de la loi SRU**



## Marché:

### Prix immobilier à Gujan-Mestras (33470)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 janvier 2025. [Comprendre nos prix](#)

 Prix m2 moyen  
**4 176 €**  
de 2645 € à 5368 €  
APPARTEMENT

Indice de confiance ●●●●●

 Prix m2 moyen  
**5 087 €**  
de 3221 € à 6538 €  
MAISON

Indice de confiance ●●●●●



**Identification des biens :** maisons d'habitation sur foncier de 1600 m<sup>2</sup> et 3458 m<sup>2</sup> pouvant accueillir un programme immobilier en densification de l'urbanisation



## Etude capacitaire plan et 3D



Foncier 3458 m<sup>2</sup>  
11 LLS + 11 libres  
1312 m<sup>2</sup> SDP



Foncier 1598 m<sup>2</sup>  
6 LLS + 6 libres  
603 m<sup>2</sup> SDP

## Adéquation aux attendus epf

Production de LLS en communes carencées

## Orientations/prescriptions attendues

Intégration paysagère

Densification de l'urbanisation



## Planning

T4 2025 Cession opérateur

T1 2027 Livraison



**Outils:** mise en œuvre du DPU en commune carencée, consultation multisite, péréquation territoriale...



## Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 33-25-022			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Etudes Préalables	9 500,00 €		
Acquisition foncière	1 390 000,00 €		
Frais de notaire	14 334,00 €	Cession promoteur	1 444 300,00 €
Frais d'Agence	16 082,00 €		
Honoraires Avocat	0,00 €		
Autres frais sur Acquisition	37,00 €		
Etude de sol	4 000,00 €		
Travaux désamiantage et démolition	0,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	17 000,00 €		
Taxe foncière 2 ans	26 000,00 €		
Consommation eau / électricité	0,00 €		
Assurance 2 ans	1 444,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>1 478 397,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>1 444 300,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>-34 097,00 €</b>

# Ilots Cazaux et Pasteur / Gujan Mestras



## SCCV BEZIAN

14/12/2023

Site	BEZIAN	HAURAT	Total paire BEZIAN/HAURAT	Ratio	FOCH	CASTAING	Total paire FOCH/CASTAING	Ratio
Terrain								
EPF	492 082,00€	622 912,00€	<b>1 114 994,00€</b>		395 487,00€	1 040 542,00€	<b>1 436 029,00€</b>	
MOURGUES	430 000,00€		<b>430 000,00€</b>	728,43%			-	801,80%
Frais de notaire	27 662,46€	18 687,36€	<b>46 349,82€</b>	3,00%	11 864,61€	31 216,26€	<b>43 080,87€</b>	3,00%
Adaptation terrain (démolition, désam...)	54 000,00€	35 000,00€	<b>89 000,00€</b>		55 000,00€	38 000,00€	<b>93 000,00€</b>	
Analyse terrain (diag avant démol, géomètre, géotechnique)	10 000,00€	11 000,00€	<b>21 000,00€</b>		10 000,00€	12 000,00€	<b>22 000,00€</b>	
Frais financier et juridique	130 000,00€	130 000,00€	<b>260 000,00€</b>		75 000,00€	140 000,00€	<b>215 000,00€</b>	
Take et impôt (TA, RAP, PFAC, TF...)	90 000,00€	100 000,00€	<b>190 000,00€</b>		90 000,00€	116 000,00€	<b>156 000,00€</b>	
Concessionnaires	25 000,00€	23 500,00€	<b>48 500,00€</b>		25 000,00€	26 000,00€	<b>44 000,00€</b>	
Travaux	1 938 000,00€	2 090 000,00€	<b>4 028 000,00€</b>	1,89%	1 700 000,00€	2 200 000,00€	<b>3 270 000,00€</b>	1,82%
Hono technique (architecte, MOE, thermique, acoustique, ...)	140 000,00€	155 000,00€	<b>295 000,00€</b>	2,25%	165 000,00€	160 000,00€	<b>265 000,00€</b>	8,10%
Assurances	30 000,00€	31 000,00€	<b>61 000,00€</b>	1,47%	19 000,00€	35 000,00€	<b>54 000,00€</b>	1,53%
Hono distribution	285 000,00€	254 000,00€	<b>539 000,00€</b>		135 000,00€	282 000,00€	<b>417 000,00€</b>	
Communication	60 000,00€	52 000,00€	<b>112 000,00€</b>		50 000,00€	60 000,00€	<b>110 000,00€</b>	
Hono gestion	260 000,00€	265 000,00€	<b>525 000,00€</b>		140 000,00€	295 000,00€	<b>435 000,00€</b>	
Aléas	40 000,00€	135 000,00€	<b>175 000,00€</b>	2,15%	22 000,00€	45 000,00€	<b>67 000,00€</b>	1,00%
<b>Prix de revient</b>	<b>4 011 744,46€</b>	<b>3 923 099,36€</b>	<b>934 813,82€</b>		<b>2 146 351,61€</b>	<b>4 480 758,26€</b>	<b>6 627 109,87€</b>	
Vente								
Social	1 052 700,00€	1 458 000,00€	<b>510 700,00€</b>		782 000,00€	1 577 000,00€	<b>2 359 000,00€</b>	
Libre	2 966 000,00€	2 644 000,00€	<b>5 610 000,00€</b>		1 398 000,00€	2 943 000,00€	<b>4 341 000,00€</b>	
<b>Total</b>	<b>4 018 700,00€</b>	<b>4 102 000,00€</b>	<b>8 120 700,00€</b>	3,828,71%	<b>2 180 000,00€</b>	<b>4 520 000,00€</b>	<b>6 700 000,00€</b>	#####
<b>Marge</b>	<b>6 955,54€</b>	<b>178 900,64€</b>	<b>185 856,18€</b>		<b>33 648,39€</b>	<b>39 241,74€</b>	<b>72 890,13€</b>	
Soit	0,17%	4,36%	<b>2,29%</b>		1,54%	0,87%	<b>1,09%</b>	
Libre	12 lgts	9 lgts	<b>21</b>		6 lgts	11 lgts	<b>17</b>	
SHAB	606	549	<b>1155</b>		284	615	<b>899</b>	
soit prix de vente (I TTC/m²)	5 873,27€	5 779,23€	<b>5 828,57€</b>		5 907,04€	5 742,44€	<b>5 794,44€</b>	
Social	8 lgts	9 lgts	<b>17</b>		6 lgts	11 lgts	<b>17</b>	
SHAB	414	552	<b>966</b>		294	598	<b>892</b>	
soit prix de vente (I HT/m²)	2 542,75€	2 641,30€	<b>2 599,07€</b>		2 659,86€	2 637,12€	<b>2 644,62€</b>	

A MODIFIER



## CONVENTION REALISATION N° 33-25-022

POUR LA RESTRUCTURATION DES ILOTS « CASTAING » ET « FOCH » EN FAVEUR DU  
LOGEMENT SOCIAL

ENTRE

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **commune de Gujan-Mestras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 allée d'Espagne à Arcachon (33120) – représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, sa Présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire numéro DEL-2025-04-..... du 09 avril 2025,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** », « **la COBAS** » ou « **la Communauté d'agglomération** »;

**d'autre part**

ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- ..... du XX XX 2025.

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Gujan-Mestras

La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU. A ce titre elle est carencée par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023.

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

	Commune <b>Gujan-Mestras</b>	Intercommunalité <b>COBAS</b>	Département <b>Gironde</b>
<b>Population INSEE</b>	22 854	71 165 (2022)	1 674 980
<b>Variation annuelle de la population (derniers recensements)</b>	1,27 %	1,19%	1,27%
<b>Taux de Logements locatifs sociaux</b>	10,81 % (2023)	13,31 % (2023)	14,7 % (2021)
<b>Rythme de construction annuel (logement) SITADEL 2022</b>	245	709	11 039
<b>Taux de vacance du parc de logements</b>	5,55%	5,87%	7,89%
<b>Nombre de personnes par ménages (INSEE 2021)</b>	2,20	1,93	2,10

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud** a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras et Le Teich), et 71 165 habitants (2022).

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 18 avril 2005	PLU en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2023.
<b>PLH 2025-2031</b>	Adopté par délibération du Conseil Communautaire du 13/02/2025	Exécutoire le
<b>SCOT</b>	Approuvé le 6 juin 2024	Exécutoire le 07/08/2024

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

### 1. CADRE DE LA CONVENTION

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

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

## 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

### 1.1. La convention opérationnelle

La présente convention s'inscrit en déclinaison de la convention opérationnelle n°33-18-032 signée le 24/07/2018 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023

Elle entre dans le champ de compétence communautaire : **Habitat**

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

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

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
CN 24	3 451 m <sup>2</sup>	Bâti	86 rue Dejean Castaing	UD		Libre
BY 667 - 669	1 598 m <sup>2</sup>	Bâti	72 rue du Maréchal Foch	UD		Libre

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

Il est ici précisé que l'ensemble des parcelles ci-dessus désignées sont propriété de l'EPFNA



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à la convention opérationnelle n°33-18-032 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023. Les fonciers objets de la présente convention de réalisation ont été partiellement acquis dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032 en vertu des objectifs de la loi SRU auxquels la commune de Gujan-Mestras est soumise.

Ces deux emprises foncières sont dédiées à des opérations de production de logements contenant une part significative de logements sociaux.

### 2.2.1. Le Programme

L'EPFNA a réalisé une consultation d'opérateurs en vue de la cession de ces fonciers pour produire des logements dont une part significative de logements sociaux. L'EPFNA et les opérateurs choisis dans le cadre de la consultation, en partenariat avec la Commune et l'Intercommunalité, ont régularisé le 18 décembre 2024 une promesse synallagmatique de vente en vue de contractualiser les engagements pris par les parties. Par suite, cette promesse de vente a fait l'objet d'un avenant régularisé le 20 Aout 2024 aux fins d'actualiser le calendrier de l'opération.

Le programme de logements s'établit comme suit, avec un volume de 29 logements au total dont 17 logements locatifs sociaux, répartis sur deux unités foncières différentes de la façon ci-après détaillée :

- CASTAING : parcelle CN numéro 24 : 22 logements dont 11 logements libres et 11 LLS
- FOCH : parcelles cadastrées section BY numéro 667 et 669 : 12 logements dont 6 logements libres et 6 LLS

Il s'agit d'un programme neuf.

Nombre de logements prévus	34 logements
Dont sociaux	17 logements
Typologies des logements	T1 a T4
Densité prévue	88 logements / ha

Site de FOCH



## Site de CASTAING



### 2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet, et comme explicité ci-avant, l'EPFNA a organisé une consultation aux fins de céder le foncier en vue de la réalisation du projet. Une promesse synallagmatique de vente est intervenue en date du 18/12/2023 avec les opérateurs retenus à la suite de la consultation, modifiée par la suite au travers d'un avenant en date du 20/08/2024, après accord de la Commune de Gujan-Mestras.

La cession des fonciers « Castaing » et « Foch » aura lieu au prix global de **1 436 030 € HT** (un million quatre cent trente-six mille et trente euros hors taxes).

Pour le site CASTAING :

- Permis déposé le 25 juin 2024 et obtenu le 9 décembre 2024.

Pour le site FOCH :

- Permis déposé le 25 juin 2024 et obtenu le 2 décembre 2024.

### 2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

	<b>Castaing</b>	<b>Foch</b>
<b>Promesse de vente</b>	18/12/2023	18/12/2023
<b>Dépôt du permis</b>	25/06/2024	25/06/2024
<b>Obtention permis</b>	09/12/2024	02/12/2024
<b>Acte de vente</b>	T3 2025	T3 2025
<b>Démarrage travaux</b>	T3 2025	T3 2025
<b>Mise en service</b>	T1 2027	T1 2027

### 2.3. Démarches d'acquisition

Les terrains ayant été acquis, aucune acquisition complémentaire n'est projetée pour ces sites dans le cadre de cette présente convention opérationnelle.

## 3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Le projet a fait l'objet des études nécessaires à l'engagement de la consultation et à la contractualisation avec les opérateurs. Toutefois, dans le cas où la vente ne serait pas parfaite, le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition, tel que :

X	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
X	Etudes de projet / rachat de permis de construire

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

### Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA ne seront pas mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.

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

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

Pour ces dépenses à l'intérieur du plafond de 15% du montant d'acquisition des biens, et ce conformément à la convention précédente, l'EPFNA ne sollicitera pas d'accord de la 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

A ce stade, il n'est pas envisagé de réaliser des travaux de dépollution et/ou de démolition.

Néanmoins, si la situation était amenée à évoluer, l'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution sera établi au préalable de toute validation.

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

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

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

### 5.1. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33 18 032

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 29 septembre 2021 à l'acquisition de la parcelle CN n°24 et le 29 octobre 2019 à l'acquisition des parcelles BY n°667 et 669, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032-006) est de 1 465 345,68 € HT au 18 février 2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 1 465 345,68 € HT au 18 février 2025.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la présente 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 30 avril 2025.

### 5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 1 700 000 € HT (UN MILLION SEPT CENT MILLE EUROS)**

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

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

### 5.3. 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 échuë à la date du 30/06/2027**

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

## 11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

## 11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Commune de Gujan-Mestras  
représentée par sa Maire

La Communauté d'Agglomération  
du Bassin d'Arcachon Sud – COBAS  
représentée par sa Présidente

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

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

# Ilots Castaing et Foch/ Gujan Mestras



## GUJAN-MESTRAS - Gironde

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 22 485 habitants - Budget principal seul  
Strate : communes de 20 000 à 50 000 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	34 905	1 552	1 655
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	30 183	1 342	1 517
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	4 722	210	138
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	18 737	833	525
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	23 775	1 057	544
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	5 092	226	19
Capacité d'autofinancement brute = CAF	5 822	259	210
Encours de la dette au 31/12/N	15 710	699	976
FONDS DE ROULEMENT	8 819	392	267

La capacité financière de la commune est très favorable

# Convention de réalisation n°33-25-022 pour la restructuration des ilots Castaing et Foch en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de Gujan-Mestras et COBAS
- Projet : restructuration des ilots Castaing et Foch en densification de l'urbanisation en faveur de la production de logements sociaux
- Montant : 1 700 000 €
- Garant du rachat : Commune de Gujan Mestras
- date échéance convention : 30/06/2027

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 032

---

### Convention de réalisation n°33-25-023 pour la restructuration des ilots Cazaux et Pasteur en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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,

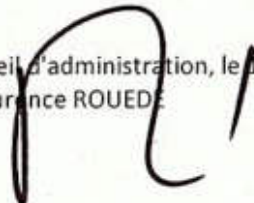
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la Convention de réalisation n°33-25-023 pour la restructuration des ilots Cazaux et Pasteur en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS 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°33-18-032 au titre de l'opération susvisée (3318032-019) pour un montant total 3 238 195,83€ HT au 19/02/25.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2027; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)
- 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 ROUÉE



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](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://epfna.fr)  
Siret 519 194 186 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

Convention de réalisation n°33-25-023 pour la restructuration des îlots Cazaux et Pasteur en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA

**Contexte** : Commune carrencée au titre de la loi SRU restructuration des îlots Cazaux et Pasteur en densification de l'urbanisation en faveur de la production de logements sociaux

**Projet** : production LLS

**Transfert de l'ancienne convention** :

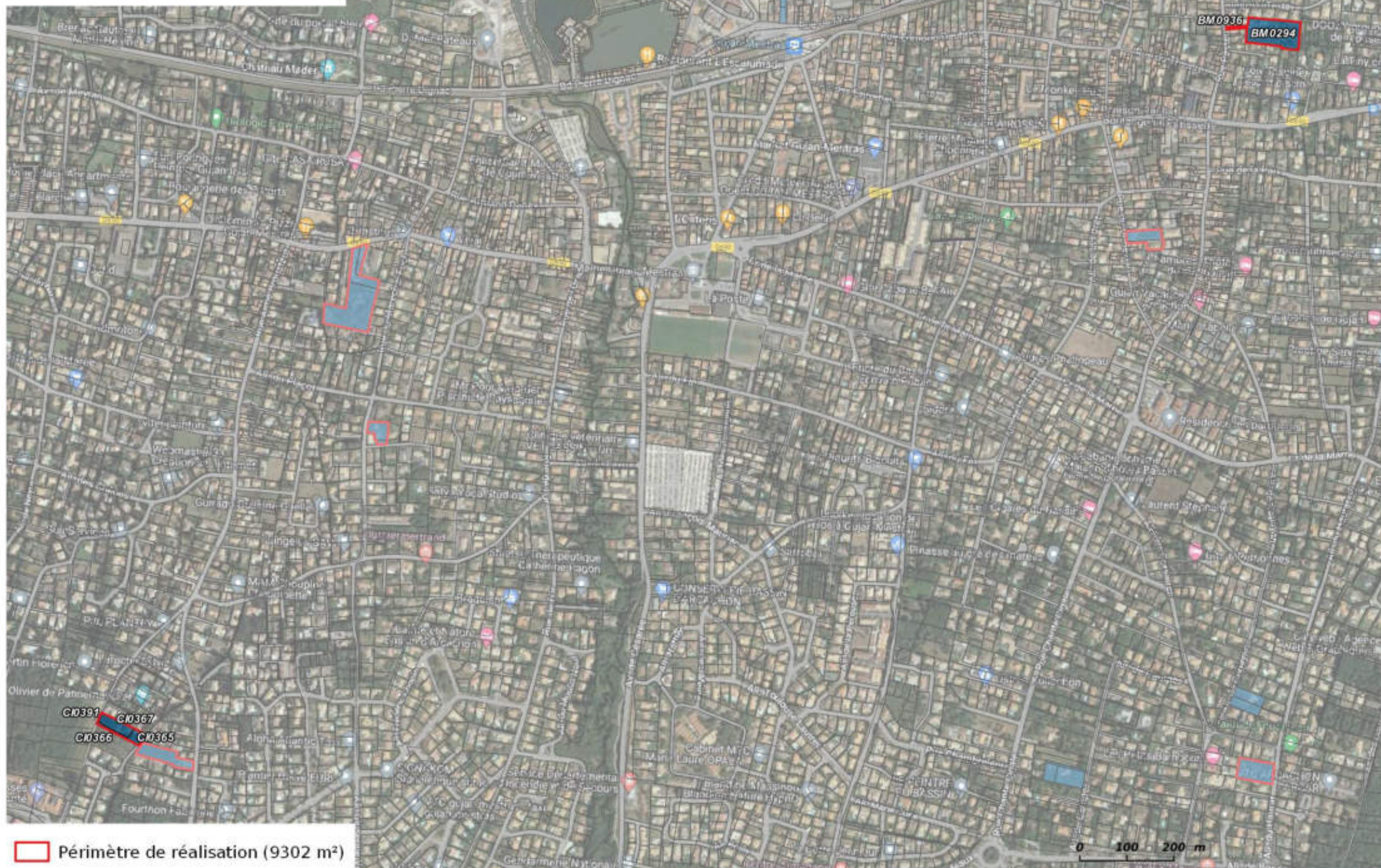
La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée (3318032-019) pour un montant total 3 238 195,83€ HT au 19/02/25. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Durée** : jusqu'au 31/12/2027

**Montant** : 3 500 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)

**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation du deux îlots de 9 302m<sup>2</sup> au total.



Périmètre de réalisation (9302 m<sup>2</sup>)



**Situation:** Commune urbaine littoral, située au sud-est du Bassin d'Arcachon. Elle est reliée à la métropole bordelaise par l'autoroute A660 et le réseau ferré. Elle compte 21 887 habitants en 2021 pour un taux de LLS de 10,22%. **Commune carencée au titre de la loi SRU**



## Marché:

### Prix immobilier à Gujan-Mestras (33470)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 janvier 2025. [Comprendre nos prix](#)

	Prix m2 moyen <b>4 176 €</b> de 2645 € à 5368 €		Prix m2 moyen <b>5 087 €</b> de 3221 € à 6538 €
APPARTEMENT	Indice de confiance ●●●●●	MAISON	Indice de confiance ●●●●●



**Identification des biens :** maisons d'habitation sur foncier de 2871 m<sup>2</sup> et 3863 m<sup>2</sup> pouvant accueillir un programme immobilier en densification de l'urbanisation



## Etude capacitaire plan et 3D



Foncier 2871 m<sup>2</sup>  
9 LLS + 8 libres  
760 m<sup>2</sup> SDP



Foncier 3263 m<sup>2</sup>  
32 LLS + 34 libres  
3136 m<sup>2</sup> SDP

## Adéquation aux attendus epf

Production de LLS en communes carencées

## Orientations/prescriptions attendues

Intégration paysagère

Densification de l'urbanisation



## Planning

T1 2025 Montage financier

T2 2025 dépôt PC

T1 2026 cession opérateur Cession opérateur

T3 2027 Livraison



**Outils:** mise en œuvre du DPU en commune carencée, consultation multisite, péréquation territoriale...



## Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 33-25-023			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Etudes Préalables	4 313,00 €		
Acquisition foncière	3 142 000,00 €		
Frais de notaire	29 004,00 €	Cession promoteur	2 880 377,00 €
Frais d'Agence	20 833,00 €	Minoration SRU	350 000,00 €
Honoraires Avocat	4 434,00 €		
Autres frais sur Acquisition	1 419,00 €		
Etude de sol	4 000,00 €		
Travaux désamiantage et démolition	0,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	20 000,00 €		
Taxe foncière 2 ans	32 000,00 €		
Consommation eau / électricité	0,00 €		
Assurance 2 ans	2 900,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>3 260 903,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>3 230 377,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>-30 526,00 €</b>

# Ilots Cazaux et Pasteur / Gujan Mestras



## SCCV BEZIAN

14/12/2023

Site	BEZIAN	HAURAT	Total paire BEZIAN/HAURAT	Ratio	FOCH	CASTAING	Total paire FOCH/CASTAING	Ratio
Terrain								
EPF	492 082,00€	622 912,00€	<b>1 114 994,00€</b>		395 487,00€	1 040 542,00€	<b>1 436 029,00€</b>	
MOURGUES	430 000,00€		<b>430 000,00€</b>	728,43%			-	801,80%
Frais de notaire	27 662,46€	18 687,36€	<b>46 349,82€</b>	3,00%	11 864,61€	31 216,26€	<b>43 080,87€</b>	3,00%
Adaptation terrain (démolition, désam...)	54 000,00€	35 000,00€	<b>89 000,00€</b>		55 000,00€	38 000,00€	<b>93 000,00€</b>	
Analyse terrain (diag avant démol, géomètre, géotechnique)	10 000,00€	11 000,00€	<b>21 000,00€</b>		10 000,00€	12 000,00€	<b>22 000,00€</b>	
Frais financier et juridique	130 000,00€	130 000,00€	<b>260 000,00€</b>		75 000,00€	140 000,00€	<b>215 000,00€</b>	
Take et impôt (TA, RAP, PFAC, TF...)	90 000,00€	100 000,00€	<b>190 000,00€</b>		90 000,00€	116 000,00€	<b>156 000,00€</b>	
Concessionnaires	25 000,00€	23 500,00€	<b>48 500,00€</b>		25 000,00€	26 000,00€	<b>44 000,00€</b>	
Travaux	1 938 000,00€	2 090 000,00€	<b>4 028 000,00€</b>	1,89%	1 700 000,00€	2 200 000,00€	<b>3 270 000,00€</b>	1,82%
Hono technique (architecte, MOE, thermique, acoustique, ...)	140 000,00€	155 000,00€	<b>295 000,00€</b>	2,25%	165 000,00€	160 000,00€	<b>265 000,00€</b>	8,10%
Assurances	30 000,00€	31 000,00€	<b>61 000,00€</b>	1,17%	19 000,00€	35 000,00€	<b>54 000,00€</b>	1,53%
Hono distribution	285 000,00€	254 000,00€	<b>539 000,00€</b>		135 000,00€	282 000,00€	<b>417 000,00€</b>	
Communication	60 000,00€	52 000,00€	<b>112 000,00€</b>		50 000,00€	60 000,00€	<b>110 000,00€</b>	
Hono gestion	260 000,00€	265 000,00€	<b>525 000,00€</b>		140 000,00€	295 000,00€	<b>435 000,00€</b>	
Aléas	40 000,00€	135 000,00€	<b>175 000,00€</b>	2,15%	22 000,00€	45 000,00€	<b>67 000,00€</b>	1,00%
<b>Prix de revient</b>	<b>4 011 744,46€</b>	<b>3 923 099,36€</b>	<b>934 643,82€</b>		<b>2 146 351,61€</b>	<b>4 480 758,26€</b>	<b>6 627 109,87€</b>	
Vente								
Social	1 052 700,00€	1 458 000,00€	<b>510 700,00€</b>		782 000,00€	1 577 000,00€	<b>2 359 000,00€</b>	
Libre	2 966 000,00€	2 644 000,00€	<b>5 610 000,00€</b>		1 398 000,00€	2 943 000,00€	<b>4 341 000,00€</b>	
<b>Total</b>	<b>4 018 700,00€</b>	<b>4 102 000,00€</b>	<b>8 120 700,00€</b>	3,828,71%	<b>2 180 000,00€</b>	<b>4 520 000,00€</b>	<b>6 700 000,00€</b>	#####
<b>Marge</b>	<b>6 955,54€</b>	<b>178 900,64€</b>	<b>185 856,18€</b>		<b>33 648,39€</b>	<b>39 241,74€</b>	<b>72 890,13€</b>	
Soit	0,17%	4,36%	<b>2,29%</b>		1,54%	0,87%	<b>1,09%</b>	
Libre	12 lgts	9 lgts	<b>21</b>		6 lgts	11 lgts	<b>17</b>	
SHAB	606	549	<b>1155</b>		284	615	<b>899</b>	
soit prix de vente (I TTC/m²)	5 873,27€	5 779,23€	<b>5 828,57€</b>		5 907,04€	5 742,44€	<b>5 794,44€</b>	
Social	8 lgts	9 lgts	<b>17</b>		6 lgts	11 lgts	<b>17</b>	
SHAB	414	552	<b>966</b>		294	598	<b>892</b>	
soit prix de vente (I HT/m²)	2 542,75€	2 641,30€	<b>2 599,07€</b>		2 659,86€	2 637,12€	<b>2 644,62€</b>	

A MODIFIER

# Ilots Cazaux et Pasteur / Gujan Mestras



## GUJAN-MESTRAS - Gironde

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 22 485 habitants - Budget principal seul  
Strate : communes de 20 000 à 50 000 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	34 905	1 552	1 655
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	30 183	1 342	1 517
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	4 722	210	138
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	18 737	833	525
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	23 775	1 057	544
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	5 092	226	19
Capacité d'autofinancement brute = CAF	5 822	259	210
Encours de la dette au 31/12/N	15 710	699	976
FONDS DE ROULEMENT	8 819	392	267



## CONVENTION REALISATION N° 33-25-023

POUR LA RESTRUCTURATION DES ILOTS « CAZAUX » ET « PASTEUR » EN FAVEUR DU  
LOGEMENT SOCIAL

ENTRE

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **commune de Gujan-Mestras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 Allée d'Espagne à Arcachon (33120) – représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire numéro DEL-2025-04-.... Du 09 avril 2025

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté d'agglomération** »;

**d'autre part**

ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- ..... du XX XX 2025.

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Gujan-Mestras

La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU. A ce titre elle est carencée par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023.

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

	Commune <b>Gujan-Mestras</b>	Intercommunalité <b>COBAS</b>	Département <b>Gironde</b>
<b>Population INSEE</b>	22 854	71 165 (2022)	1 674 980
<b>Variation annuelle de la population (derniers recensements)</b>	1,27 %	1,19%	1,27%
<b>Taux de Logements locatifs sociaux</b>	10,81 % (2023)	13,31 % (2023)	14,7 % (2021)
<b>Rythme de construction annuel (logement) SITADEL 2022</b>	245	709	11 039
<b>Taux de vacance du parc de logements</b>	5,55%	5,87%	7,89%
<b>Nombre de personnes par ménages (INSEE 2021)</b>	2,20	1,93	2,10

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud** a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras et Le Teich), et 71 165 habitants (2022).

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approuvé le 18 avril 2005	PLU en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2023.
<b>PLH 2025-2031</b>	Adopté par délibération du Conseil Communautaire du 13/02/2025	Exécutoire le
<b>SCOT</b>	Approuvé le 6 juin 2024	Exécutoire le 07/08/2024

## 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 commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention

- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

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

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

## 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

### 1.3. La convention opérationnelle

La présente convention s'inscrit en déclinaison de la convention opérationnelle n°33-18-032 signée le 24/07/2018 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023.

Elle entre dans le champ de compétence communautaire : **Habitat**

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

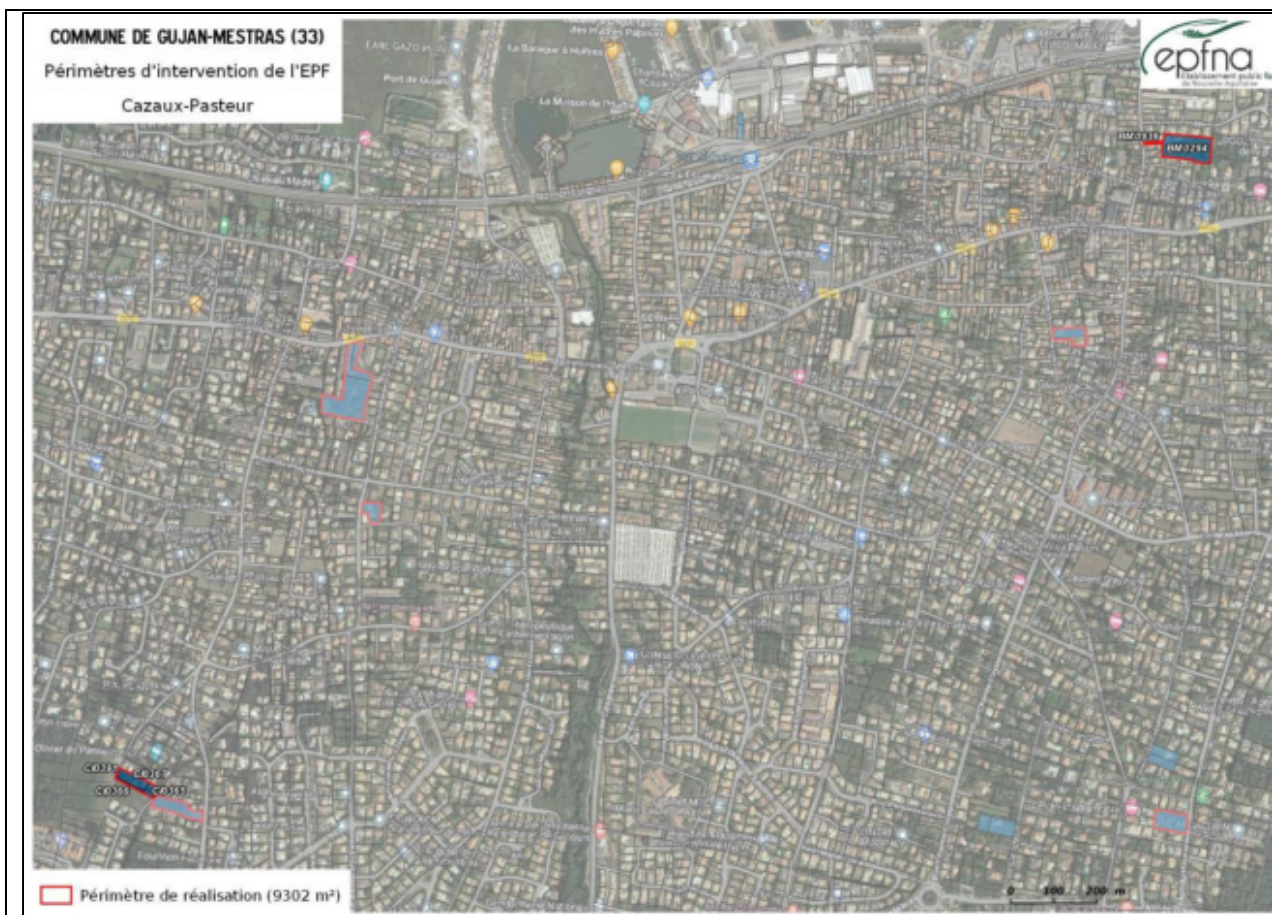
### 2.1. Définition du secteur d'intervention

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

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
CI 365 – 366 – 367 - 391	2 839 m <sup>2</sup>	Bâti	77 allée de Cazaux	UD	ER pour l'élargissement de l'Allée de Cazaux	Libre
BM 294 - 936	6 462 m <sup>2</sup>	Bâti	26 rue Pasteur	UC-UD		Libre

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

Il est ici précisé que l'ensemble des parcelles précitées sont propriété de l'EPFNA.



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à la convention opérationnelle n°33-18-032 relative à l'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA signée en date du 24 juillet et qui a fait l'objet de trois avenants, en date du 06 septembre 2019, 12 janvier 2022 et 28 juin 2023. Les fonciers objets de la présente convention de réalisation ont été acquis dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032 en vertu des objectifs de la loi SRU auxquels la commune de Gujan-Mestras est soumise.

Ces deux emprises foncières sont dédiées à des opérations de production de logements contenant une part significative de logements sociaux.

### 2.2.1. Le Programme

L'EPFNA a réalisé une consultation d'opérateurs en vue de la cession de ces fonciers pour produire des logements dont une part significative de logements sociaux. L'EPFNA et les opérateurs choisis dans le cadre de la consultation, en partenariat avec la Commune et l'Intercommunalité, ont régularisé le 18 et 19 janvier 2024 une promesse synallagmatique de vente en vue de contractualiser les engagements pris par les parties.

Le programme de logements s'établit comme suit, avec un volume de 69 logements au total dont 35 logements locatifs sociaux, répartis sur deux unités foncières différentes de la façon ci-après détaillée :

- Site de Pasteur : 52 logements dont 26 logements libres et 26 LLS

- Site de Cazaux : 17 logements dont 8 logements libres, un terrain à bâtir et 9 LLS

Il s'agit d'un programme neuf.

Nombre de logements prévus	69 logements
Dont sociaux	35 logements
Typologies des logements	T1 à T4
Densité prévue	74 logements / ha

### 2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet, et comme explicité ci-avant, l'EPFNA a organisée une consultation aux fins de céder le foncier en vue de la réalisation du projet. Une promesse synallagmatique de vente est intervenue en date du 18/01/2024 et 19/01/2024 avec les opérateurs retenus à la suite de la consultation, et après accord de la Commune de Gujan-Mestras.

À ce jour, la cession des fonciers « Cazaux » et « Pasteur » est prévue au prix global de 3 200 377 € HT (trois millions deux cent mille trois cent soixante-dix-sept euros hors taxes).

Néanmoins, le projet rencontre des difficultés nécessitant de revoir le montage technico-financier.

### 2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

	<b>Cazaux</b>	<b>Pasteur</b>
<b>Promesse de vente</b>	18/01/2024	18/01/2024
<b>Dépôt du permis</b>	T3 2025	T3 2025
<b>Obtention agréments et pré commercialisation</b>	T4 2025/T12026	T4 2025 /T12026
<b>Acte de vente</b>	T2 2026	T2 2026
<b>Démarrage travaux</b>	T3 2026	T3 2026
<b>Mise en service</b>	T1 2028	T1 2028

### 2.3. **Démarches d'acquisition**

Les terrains objets de la présente convention ayant été acquis, dans le cadre de la précédente convention, aucune acquisition complémentaire n'est projetée pour ces sites dans le cadre de la présente convention.

## 3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Le projet a l'objet des études nécessaires à l'engagement de la consultation et à la contractualisation avec les opérateurs. Toutefois, dans le cas où la vente ne serait pas parfaite, le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition, tel que :

X	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
X	Etudes de projet / rachat de permis de construire

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 ne seront pas mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.

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

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

Pour ces dépenses à l'intérieur du plafond de 15% du montant d'acquisition des biens, et ce conformément à la convention précédente, l'EPFNA ne sollicitera pas d'accord de la 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**

A ce stade, il n'est pas envisagé de réaliser des travaux de dépollution et/ou de démolition.

Néanmoins, si la situation était amenée à évoluer, l'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution sera établi au préalable de toute validation.

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

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

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

### **5.1. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33 18 032**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-032, l'EPFNA a procédé le 12 janvier 2022 à l'acquisition des parcelles BM n°294 et BM 936 et le 29 septembre 2021 à l'acquisition des parcelles CI 365 – 366 – 367 - 391, afin d'intégrer ces dernières au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (3318032-019) est de 3 238 195,83 € HT au 18 février 2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 3 238 195,83 € HT au 18 février 2025.

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 30 avril 2025.

Est également transférée à la présente convention la délibération CA-2024-034 du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 09 octobre 2024 attribuant une minoration SRU d'un montant de 350 000€ HT pour la réalisation du programme présenté ci-avant.

## **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 3 500 000 € HT (TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS)**

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

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

## **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 échuë à la date du 31/12/2027.

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

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

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

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

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

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

La Commune de Gujan-Mestras  
représentée par sa Maire

La Communauté d'Agglomération  
du Bassin d'Arcachon Sud - COBAS  
représentée par sa Présidente

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

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Marie-Hélène DES ESGAULX**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

# Convention de réalisation n°33-25-023 pour la restructuration des ilots Cazaux et Pasteur en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de Gujan-Mestras et COBAS
- Projet : restructuration des ilots Cazaux et Pasteur en densification de l'urbanisation en faveur de la production de logements sociaux
- Montant : 3 500 000 €
- Garant du rachat : Commune de Gujan Mestras
- date échéance convention : 31/12/2027