



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2025-069

PUBLIÉ LE 3 AVRIL 2025

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2025-03-13-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du 13 mars 2025 délibérations B-2025-033 à B-2025-043 (201
pages)

Page 3

RECTORAT DE BORDEAUX / DCVSAJ

R75-2025-04-03-00015 - Arrêté portant subdélégation de signature
en matière d'ordonnancement secondaire à Monsieur Pierre LACUEILLE,
directeur de l'école académique de la formation continue (2 pages)

Page 205

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-03-13-00006

Etablissement Public Foncier de Nouvelle
Aquitaine Bureau du 13 mars 2025 délibérations
B-2025-033 à B-2025-043

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 033

Convention de veille n°33-25-017 stratégique SRU entre la ville 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 veille n°33-25-017 stratégique SRU entre la ville 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 (3318032-001, 3318032-027, 3318032-028, 3318032-034) pour un montant total 2 662 438,67 € HT au 18/02/2025.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/03/2030 ; 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 veille n°33-25-017 stratégique SRU entre la ville de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA

Contexte : commune carencée au titre de la loi SRU production de logements sociaux

Projet : convention de veille stratégique SRU en faveur de la 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 (3318032-001, 3318032-027, 3318032-028, 3318032-034) pour un montant total 2 662 438,67 € HT au 18/02/2025, étant entendu que l'opération 034 ne présente pas de dépense ni recette au 18/02/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : jusqu'au 31/03/2030

Montant : 8 000 000 €

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

Périmètre / zonage : périmètre de veille sur l'ensemble des zones U et AU

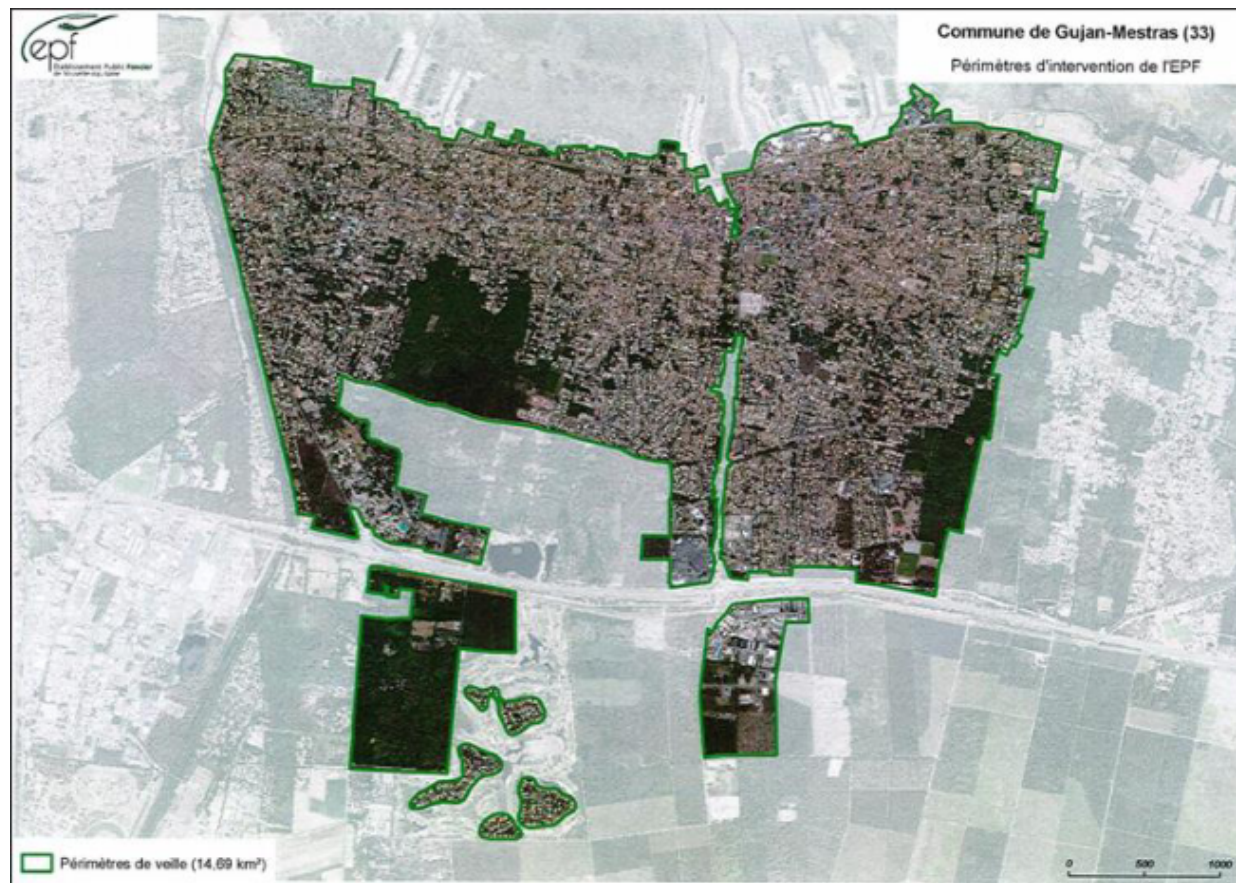
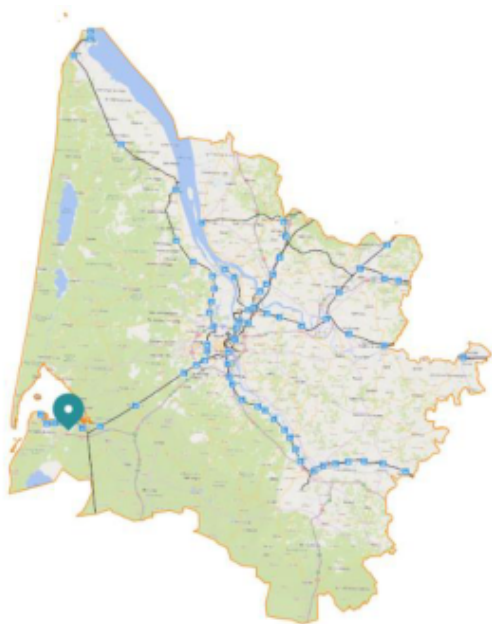
Convention de veille stratégique SRU _ logement _ Gujan-Mestras



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.

Population : 21 887 habitants en 2021 (INSEE). Taux de LLS en 2021, 10,22%

Commune carencée, soumise à l'article 55 de la loi SRU



Localisation: périmètre de veille stratégique sur les zones U et AU du PLU communal conformément à la délégation du DPU par le Préfet de Gironde

Convention de veille stratégique SRU _ logement _ Gujan-Mestras



Marché:

Prix moyen / m² : 4.176 € pour un appartement et 5087 € pour une maison.

Evolution du prix de l'immobilier à Gujan en 5 ans :

- +19,9% pour les appartements,
- +27,9% pour les maisons.



Planning

Sur 5 ans, poursuivre la stratégie d'intervention sur la base du gisement réalisé
Mener une veille active sur les DIA

- La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU), au travers de l'arrêté préfectoral en date du 05 juin 2024.



• Enjeux et Programme

- Taux de LLS en 2021 : 10,22%.
- production de logements et notamment de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU



Outils:

- Prospection amiable sur accord de la commune
- préempter sur accord des services de l'Etat et de la Commune
- l'EPFNA pourra réaliser des études, des diagnostics ou encore la constitution de DUP.

Convention de veille stratégique SRU _ logement _ 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 veille n°33-25-017 stratégique SRU entre la ville de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA



- Nom des signataires : La ville du Gujan Mestras et la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)
- Projet : Convention de veille stratégique / projets de logements SRU
- Montant : 8.000.000 €
- Garant du rachat : la commune de Gujan Mestras
- date échéance convention : 31/03/2030



CONVENTION DE VEILLE N°33-25-017 stratégique SRU

ENTRE

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON

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 : 1 Place du Général de Gaulle à Gujan-Mestras (33470), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

La **Communauté d'Agglomération 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 « **l'EPCI** » ;

d'une part,

ET

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

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

Sur le parc de logements (au 01/01/2023)

Nombre de RP : **11 298 logements**

Nombre de résidences secondaires (Filocom 2019) : **1 461 logements**

Taux de croissance annuel moyen des RP (2017-2022) : **+1,28 %**

Parc de LLS : **1 221 logements**

Taux LLS : **10,81 %**

LLS manquants pour atteindre 25 % : **1 603 logements**



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 :

PLU	Approuvé le 18 avril 2005	PLU en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2023.
PLH 2025-2031	Adopté par délibération du Conseil Communautaire le 13/02/2025	Exécutoire le
SCOT	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 veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

1.3. La convention opérationnelle 33-18-032

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention opérationnelle n°33-18-032 signée le 24 juillet 2018, conformément aux délibérations du conseil municipal du 17/05/2018, du conseil communautaire du 14/04/2018 et du Bureau de l'EPFNA en date du 03/05/2018.

Cette convention a par la suite fait l'objet de 3 avenants, intervenus respectivement les 06/09/2019, 12/01/2022 et 28/06/2023.

Cette convention opérationnelle développe les orientations suivantes :

- le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs et centres villes ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- l'alimentation de l'observation du foncier

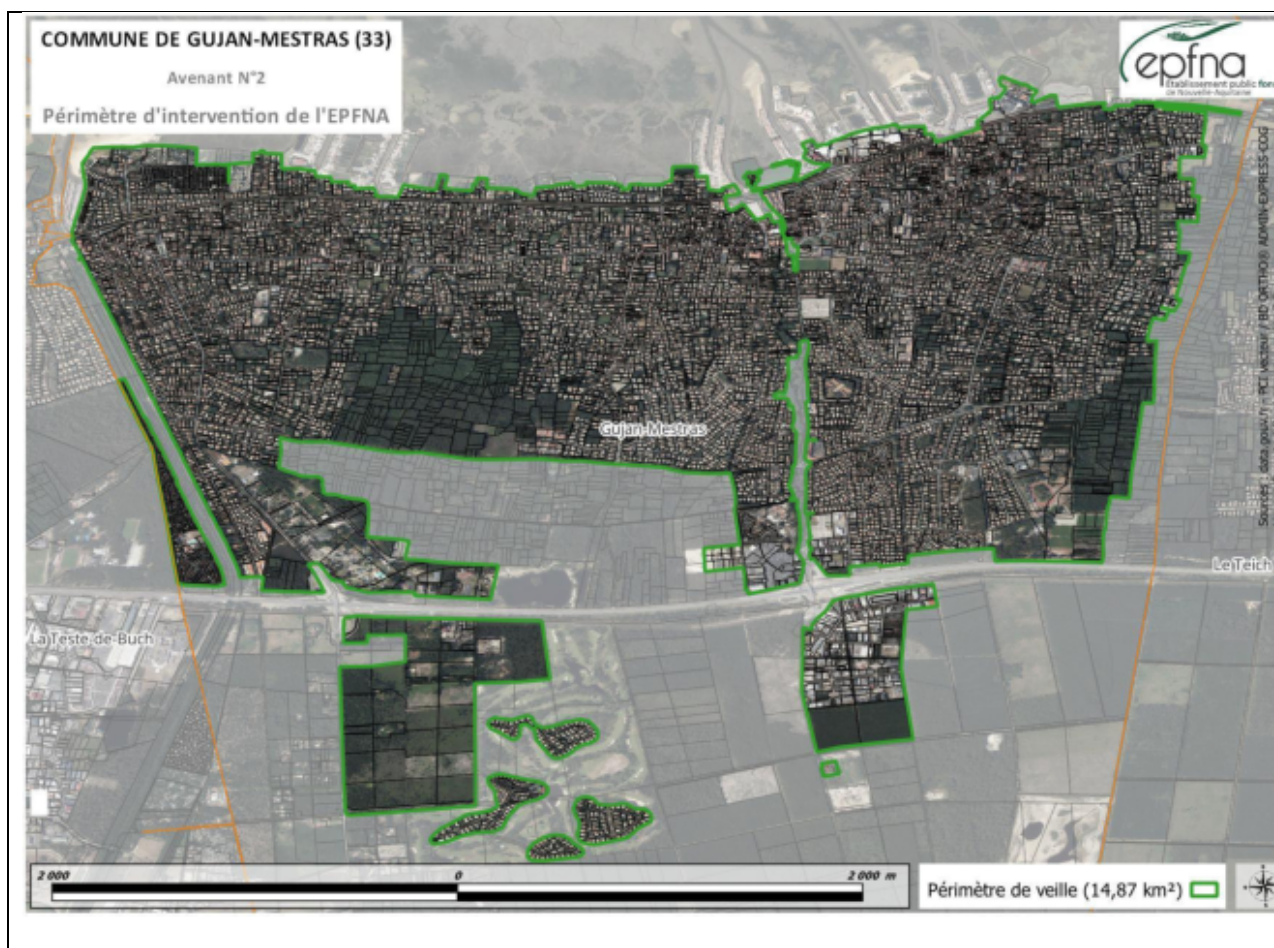
Le présent document a vocation à poursuivre la convention opérationnelle précitée.

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille correspond à l'ensemble des zones U et AU de la commune de Gujan Mestras

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. Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active, en appui de la réflexion engagée par la Commune pour la définition de son projet en lien avec la production de logements sociaux.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Commune et/ou de l'Etat, le ou les biens identifiés préalablement ou sur opportunité après analyse de la faisabilité.

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.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité et les services de l'Etat, pour le temps effectif de la carence SRU.

Dans l'hypothèse où la commune sortirait de la carence pendant la période de validité de la présente convention, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par délibération du Conseil Municipal ou par arrêté du Maire, au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Cette opération n'étant pas à maturité, l'EPFNA pourrait être amené à solliciter les études suivantes pour s'assurer de la faisabilité technique et financière des opérations projetées :

X	Etude capacitaire (plan de composition, bilan financier)	X	Etude environnementale et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Etude de programmation urbaine	X	Étude géotechnique
	Etude de programmation commerciale	X	Etude de faisabilité
	Constitution dossier de DUP et enquête parcellaire	X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction
X	Etude historique et documentaire	X	Expertise immobilière
	Autre : à préciser		

L'EPFNA intervient en maîtrise foncière sur des périmètres pour certains préalablement identifiés dans le cadre d'une étude de gisement foncier réalisé en 2019 en vue de développer des programmes immobiliers comprenant 50% de logements sociaux.

Bien que constituant la psite de réflexion prioritaire, ces emprises ne constituent pas les seules opportunités de développement.

Chaque DIA reçue sera analysée afin d'étudier un potentiel constructible d'une opération de logements.

A ce stade, la Commune et l'Intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Études nécessaires à la constitution du PLH 2024-2030

La Commune et/ou l'Intercommunalité s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille.

Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre le lancement de la phase opérationnelle.

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune / 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. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-032

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention opérationnelle n°33-18-032, opérations 3318032-001 (Campès), 3318032-027 (Yser), 3318032-028 (Capayan), 3318032-034 (Lespurgères). Ces opérations feront l'objet d'une convention de réalisation avant la fin de l'année 2025.

Dans le cadre de la convention et des opérations précitées, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient de ces opérations est de 2 662 438,67 € HT au 18/02/2025, étant entendu que l'opération 034 ne présente ni dépense et ni recette à cette même date.

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 2 662 438,67 € HT au 18/02/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Les dépenses stockées correspondent aux acquisitions des biens suivants :

	Prix Acquisition	Signature acte
33 rue de l'Yser – BH 5 et 6	395 000,00 €	22/02/2023
41 all de Capayan – CV 5 et 6	1 100 000,00 €	07/09/2023
9 allée de Campès – CT 75, 76 et 77	1 000 000,00 €	30/04/2019

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 les périmètres de ces opérations 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 ces opérations soit à la date du 30/04/2025.

4.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 8 000 000 €HT (HUIT MILLIONS D'EUROS HORS TAXES)

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

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

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

4.4. 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 le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L 2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de validité de la convention est portée au **31 mars 2030**.

Si un bien concerné par la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors de la première instance de l'EPFNA qui suivra la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la personne publique garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée dans le cadre de la présente convention, la personne publique garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

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

6. INSTANCES DE PILOTAGE

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- L'évolution de la présente convention en conventions de réalisation dédiées à chacun des projets validés par la personne publique garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors de l'instance de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier). Si cette convention de réalisation n'est pas signée dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition du bien, la personne publique garante sera tenue de racheter à l'EPFNA l'ensemble des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de cette opération.

Les parties peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des orientations issues des différentes études.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, 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

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 : Formulaires - accord préalable

Annexe 3 : Matrice de Convention de Mise à Disposition

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025-034

Convention de veille stratégique n°33-24-109 entre la ville du Teich, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon (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,

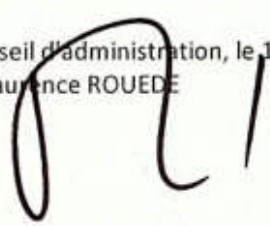
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

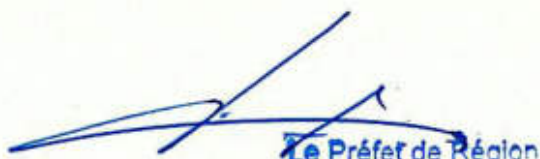
- APPROUVE la convention de veille stratégique n°33-24-109 entre la ville du Teich, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon (COBAS) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 09/10/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE DU TEICH (33470)
- 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 veille stratégique n°33-24-109 entre la ville du Teich, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon (COBAS) et l'EPFNA

Contexte : Commune urbaine littoral, située à l'est du Bassin d'Arcachon. Elle est reliée à la métropole bordelaise par l'autoroute A660 et le réseau ferré. Convention de veille stratégique

Projet : La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU), au travers de l'arrêté préfectoral en date du 05 juin 2024.

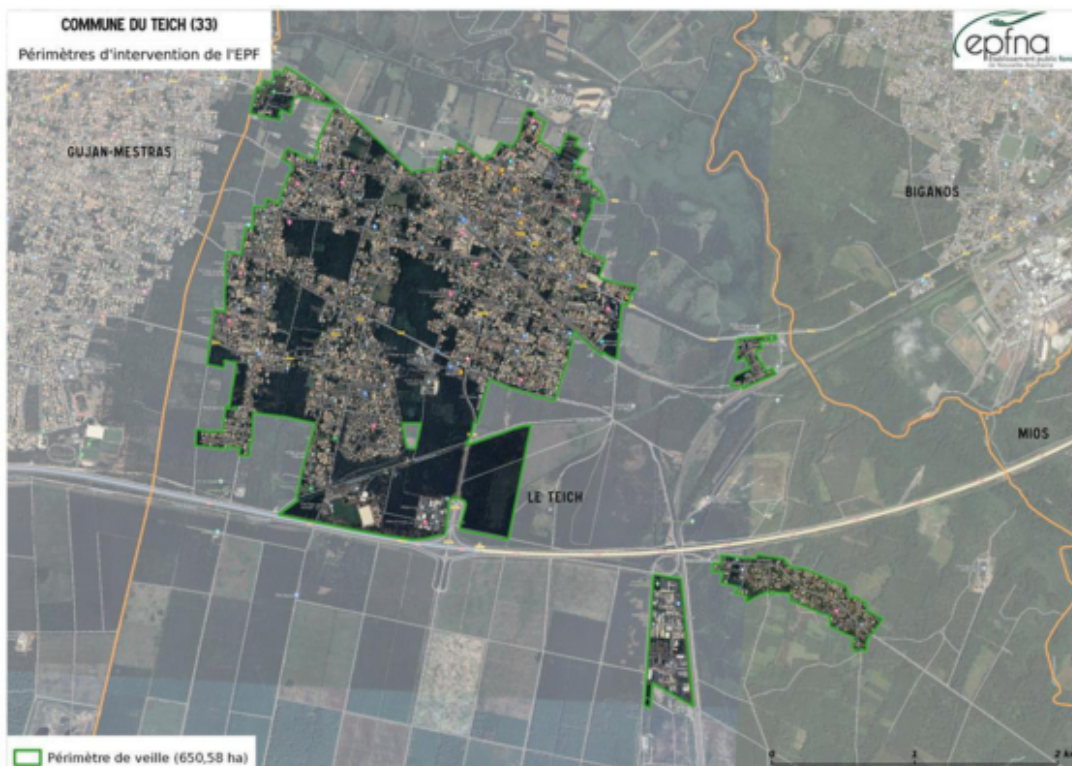
La présente convention permettra d'engager au besoin des prospections amiables sur des fonciers identifiés, préempter sur accord des services de l'Etat et de la Commune. L'EPFNA pourra également réaliser des études, des diagnostics ou encore la constitution de DUP au regard du développement de projets fonciers.

Durée : jusqu'au 09/10/2029

Montant : 3.000.000,00 €

Garantie de rachat : La ville du Teich

Périmètre / zonage : périmètre de veille sur l'ensemble des zones U et AU du PLU.



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr

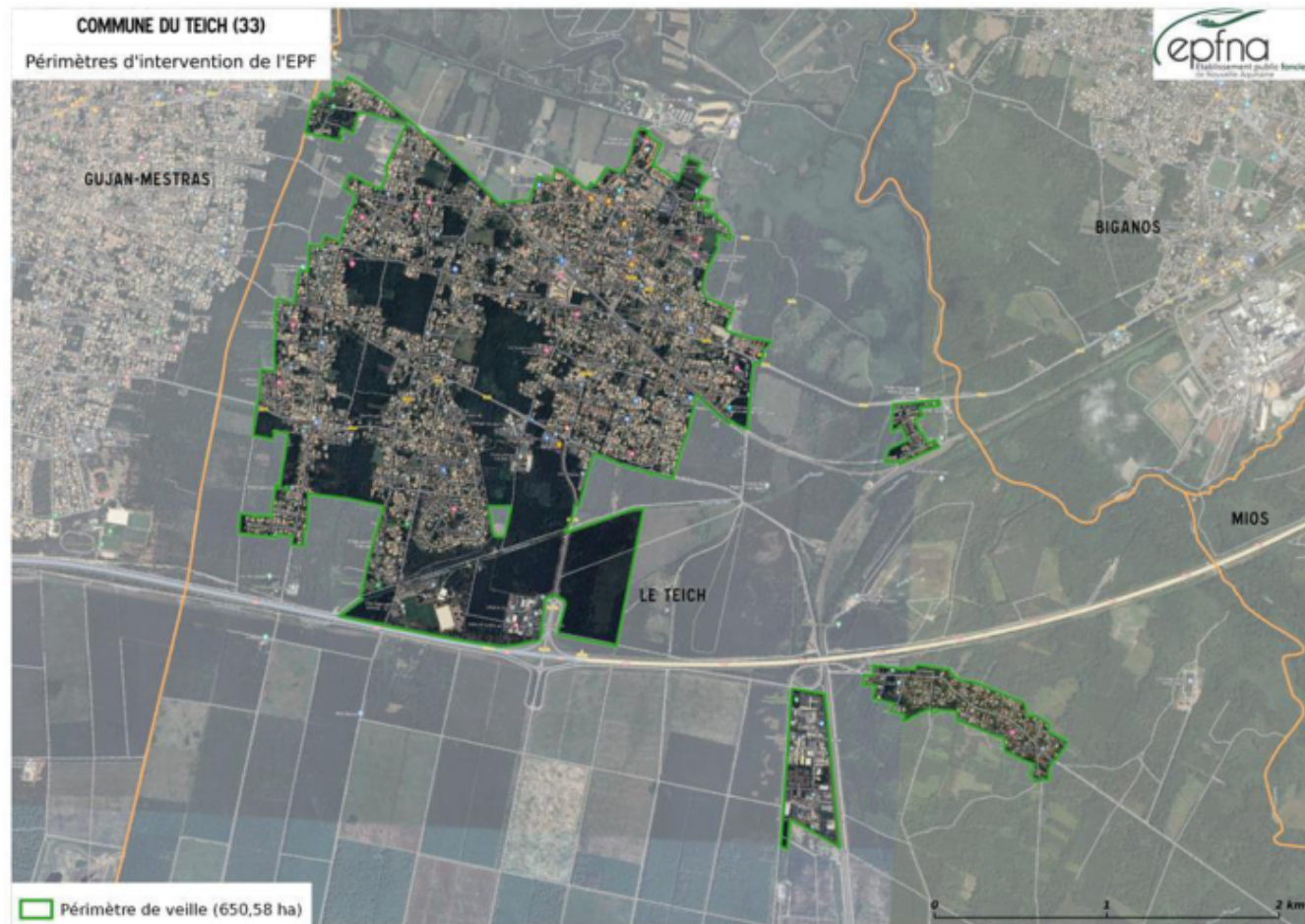
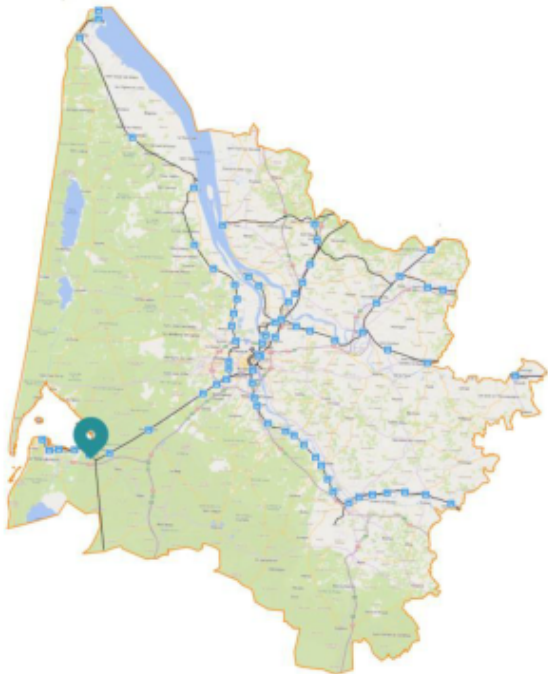
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413



Situation: Commune urbaine littoral, située à l'est du Bassin d'Arcachon. Elle est reliée à la métropole bordelaise par l'autoroute A660 et le réseau ferré.

Population : 9.004 habitants en 2021 (INSEE).
Taux de vacance du parc de logements : 5,53%.

Commune carencée, soumise à l'article 55 de la loi SRU



Localisation: périmètre de veille stratégique sur les zones U et AU du PLU communal.



Marché:

Prix moyen / m2 : 4.073 € pour un appartement et 4.421 € pour une maison.

Evolution du prix de l'immobilier au Teich en 10 ans :

- +57.5% pour les appartements,
- +86.3% pour les maisons.



Planning

Sur 5 ans, définir une stratégie d'intervention et engager les acquisitions nécessaires

- La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU), au travers de l'arrêté préfectoral en date du 05 juin 2024.



Enjeux et Programme

- Taux de LLS en 2023 : 16,48%.
- production de logements et notamment de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU



Outils:

- engager des premières prospections amiables sur les fonciers identifiés ;
- préempter sur accord des services de l'Etat et de la Commune
- l'EPFNA pourra réaliser des études, des diagnostics ou encore la constitution de DUP.

Les comptes des collectivités



TEICH (LE) - Gironde

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 8 980 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	10 068	1 121	1 307
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	8 641	962	1 163
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	1 426	159	144
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	3 566	397	478
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	3 310	369	505
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	-255	-28	27
Capacité d'autofinancement brute = CAF	1 726	192	210
Encours de la dette au 31/12/N	2 803	312	767
FONDS DE ROULEMENT	3 111	346	411

Capacité financière de la collectivité est favorable



- Nom des signataires : La ville du Teich et la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)
- Projet : Convention de veille stratégique / projets de logements SRU
- Montant : 3.000.000 €
- Garant du rachat : la commune du Teich
- date échéance convention : 09/10/2029
- Début des échanges pour établir cette convention : avril 2024

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI) 2023-2027



CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE N°33-24-109

ENTRE

LA VILLE DU TEICH (33),

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD (COBAS)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE (EPFNA)

ENTRE

La **commune du TEICH**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie au 64 bis avenue de la Côte d'Argent – CS90505 Le Teich (33470), représentée par **Madame Karine DESMOULIN**, sa Maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du 20 février 2025,

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 du du 03 octobre 2024,

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 09 octobre 2024 n°B-2024- ...

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Convention de veille stratégique n° 33-24-109 – Ville du Teich / COBAS / EPFNA

Page 1 sur 16

Paraphes

PRÉAMBULE

La Commune du Teich

La commune du Teich est située au Sud du Bassin d'Arcachon (Gironde). Commune la plus à l'Est de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), elle est reliée à Bordeaux par l'autoroute A660. La RD650 assure, quant à elle, un rôle de liaison inter-urbaine entre les communes du Sud-Bassin (Arcachon, La Teste de Buch, Gujan-Mestras et Le Teich) et la liaison avec Biganos, le Nord-Bassin et le Val de l'Eyre.

S'étendant sur un vaste territoire de 8 707 hectares dont 80 % est couvert de forêt, l'enveloppe urbaine de la commune du Teich (à l'exception de la zone d'activités économiques de Sylvabelle et du hameau de Balanos) est circonscrite par l'A660 au Sud et par les prairies bocagères au Nord.

En plus d'une bonne desserte en matière d'infrastructures routières, la commune bénéficie d'une gare SNCF avec une présence commerciale située sur la ligne Bordeaux / Arcachon. La présence de cette gare SNCF contribue à l'attractivité de la commune. Le Teich bénéficie également du réseau de bus urbain Bus Baïa.

La commune du Teich est soumise aux obligations de la loi SRU depuis 2002. La loi du 21/02/2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

La commune du Teich doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

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

Au 01/01/2023, le taux de logements sociaux de la commune s'élevait à 16,48%. Le déficit en logements sociaux au 01/01/2023 par rapport à 25% est donc de 368 logements sociaux. L'objectif notifié pour la période 2023-2025 s'élève à 90 logements sociaux, correspondant à 25% du déficit en logements sociaux constaté au 01/01/2022 (objectif fixé dans le cadre d'un contrat de mixité sociale dit abaissant pour la période 2023-2025).

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

	Commune Le Teich	Intercommunalité COBAS	Département Gironde
Population	9.004 habitants (INSEE 2021)	69.218 habitants (INSEE 2021)	1.654.970 habitants (INSEE 2021)
Variation annuelle de la population 2015-2021 (INSEE)	2,7%	0,9 %	1,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux	16,48% (2023)	13,31 % (2023)	14,7 % (2021)

Convention de veille stratégique n° 33-24-109 – Ville du Teich / COBAS / EPFNA

Page 2 sur 16

Paraphes

Rythme de construction annuel (logement) (SITADEL 2022)	81 (commencés) (SITADEL 2022)	498 (commencés) (SITADEL 2022)	9.142 (commencés) (SITADEL 2022)
Taux de vacance du parc de logements	5,53%	5,85%	7,89 %
Nombre de personnes par ménages (INSEE 2021)	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 69.218 habitants (source INSEE 2021).

Documents	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	Adopté en juillet 2006	Révision adoptée par le CM du 02/03/2023, Exécutoire depuis le 16/04/2023
PLH 2025-2031	Adoption finale à l'ordre du jour du Conseil communautaire du 13/02/2025	Adopté au Conseil Communautaire du 13/02/2025
SCOT	Approuvé le 06/06/2024	Exécutoire le 07/08/2024

PROJET

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

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

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

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

- L'habitat :
 - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
 - Être en appui de la production de logements sociaux,
 - L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU.
- L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs

sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.

- Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
- Une contribution à l'accès social à la propriété.
- La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
 - Optimiser les zones d'activités économiques,
 - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
 - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
 - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
 - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
 - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
 - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune du Teich, la COBAS et l'EPFNA.

Ainsi, elle définit :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

1.3. Documents contractuels

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

Convention de veille stratégique n° 33-24-109 – Ville du Teich / COBAS / EPFNA

*Page 6 sur 16
Paraphes*

Cette annexe 1 précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé au présent document (annexe 1). Ces deux éléments forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du code de l'Urbanisme.

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

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

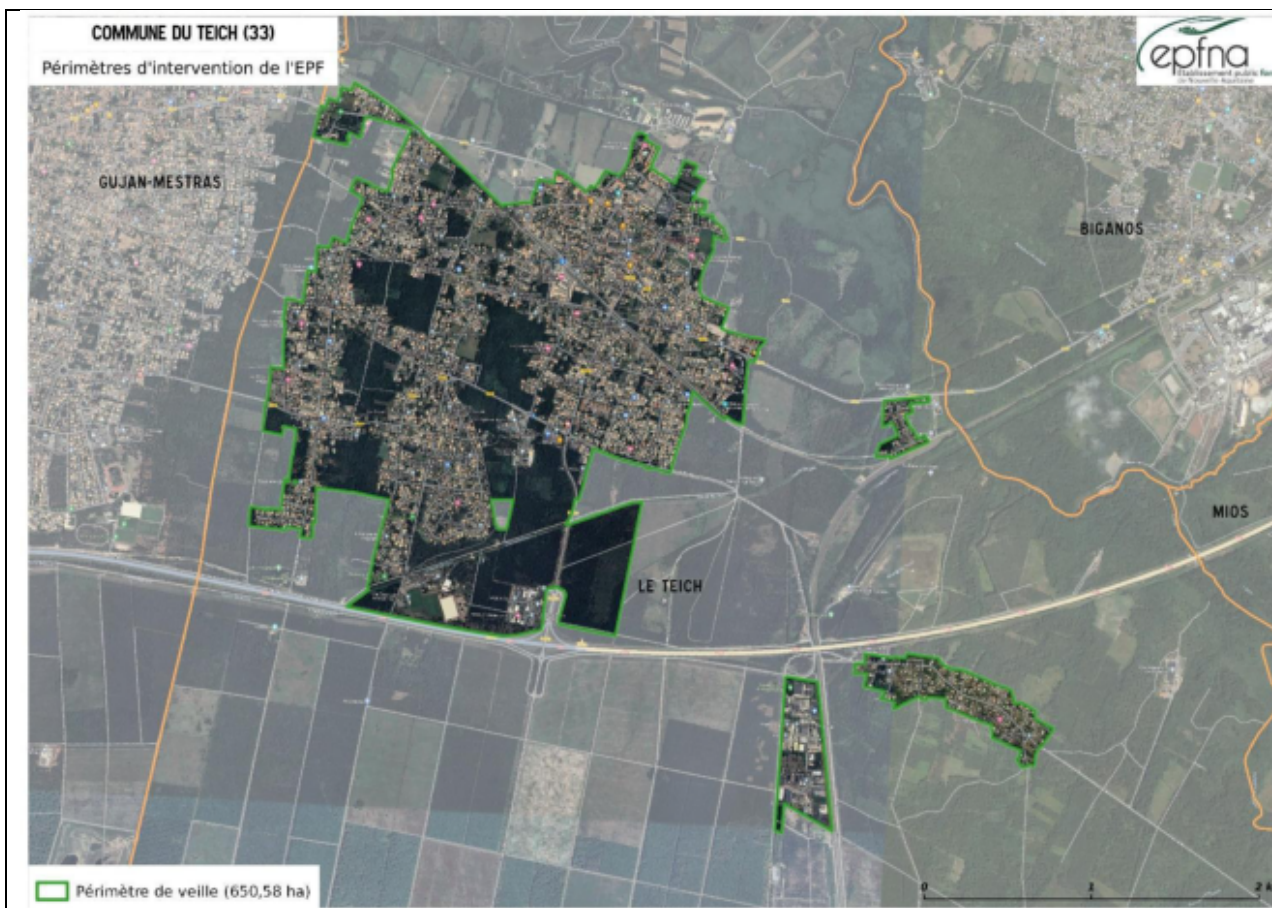
Le présent document complète et précise les dispositions du règlement d'intervention. En cas de contradiction entre une disposition du présent document et une disposition du règlement d'intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements et notamment de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de réalisation au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié en vert sur la carte ci-dessous. Il correspond à l'ensemble des zones U et AU de la commune.



2.2. Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche engagée par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur les fonciers identifiés d'un commun accord avec la Commune,
- pourra préempter sur accord des services de l'Etat et de la Commune.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU), au travers de l'arrêté préfectoral en date du 05 juin 2024.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D’ETUDES

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

La commune pourra, dans le cadre de ses réflexions foncières, urbaines et territoriales et/ou de montage de projets fonciers/immobiliers, solliciter l’EPFNA afin de réaliser :

X	Etude capacitaire (plan de composition, bilan financier)	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
X	Etude de requalification de zone d’activité	X	Diagnostic « travaux »
X	Etude de marché immobilier et foncier	X	Diagnostic structure
X	Etude de programmation	X	Etude géotechnique
X	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

La commune s’est engagée auprès de l’Etat dans un contrat de mixité sociale afin d’être accompagnée dans sa politique de production de logements sociaux. Pour cela plusieurs emprises foncières bâties ou non bâties pourront être étudiées afin d’en définir l’équilibre économique.

3.2. Modalités de réalisation des études

Dans l’hypothèse où la commune souhaiterait réaliser des études, l’EPFNA assurera la maîtrise d’ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garantie (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 ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l’intercommunalité. La présence de l’EPFNA sera impérative.

3.3. Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l’approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d’une potentielle intervention foncière de l’EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement ou totalement prises en charge par l’Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d’administration de l’EPFNA.

3.4. Modalités de paiement des études

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

Convention de veille stratégique n° 33-24-109 – Ville du Teich / COBAS / EPFNA

Page 9 sur 16

Paraphes

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

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

Le remboursement, 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.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **3.000.000,00 € HT (TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXE)**.

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

4.2. Accord préalable de la Commune

L'EPFNA sollicitera préalablement à toute acquisition l'accord de la commune. Le Teich étant carencée au titre de la loi SRU, l'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans l'autorisation expresse des services de l'Etat compétents.

L'accord 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, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante

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

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- Une estimation du coût total de potentielles études/opérations a été réalisée par l'EPFNA, constituant au démarrage de la convention le « plafond de dépenses » mentionné à l'article 4.1.

- Cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de la convention sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- La Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- Si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraîné des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Établissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA y étant assujéti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées au plus tard à la date de clôture de la convention.

Certaines acquisitions, en vue de la réalisation de programmes de logements (particulièrement logements sociaux) pourront bénéficier in fine de dispositifs d'aide financière portés par l'EPFNA (fonds minoration, fonds SRU) à condition qu'elles remplissent un certain nombre de critères. Ces aides seront validées en concertation avec la Préfecture et le Conseil d'Administration de l'EPFNA.

Ces subventions viendront en déduction des frais d'acquisition et de portage des fonciers/biens.

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT). Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention est en vigueur jusqu'au 09 octobre 2029.

Convention de veille stratégique n° 33-24-109 – Ville du Teich / COBAS / EPFNA

Page 11 sur 16

Paraphes

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou Conseil d'Administration (CA) de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition. A défaut la collectivité rachètera le bien sans délai.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondantes. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, au plus tard à la date de clôture de la convention.

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

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

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant a minima la Maire du Teich, la Présidente de la COBAS et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

Le Comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

- Référents pour l'EPFNA :
 - Directrice territoriale, Mme Lucile Tavard, lucile.tavard@epfna.fr
 - Directrice de projets, Mme Marie Bailly, marie.bailly@epfna.fr
 - Assistante foncière, Mme Amélie BOISLIVEAU, amelie.boisliveau@epfna.fr

- Référents pour la commune du Teich :
 - Directeur Général des Services, M. Alexandre Debray, a.debray@leteich.fr
 - Directeur/Directrice de l'urbanisme, des affaires foncières et du développement économique, Agnès Berrou, a.berrou@leteich.fr
 - Responsable Service Urbanisme, Mme Sophie Lhermite, urbanisme@leteich.fr

- Référents pour la COBAS :
 - Responsable Habitat, M. Stéphane Javaloyès, sjavaloyes@agglo-cobas.fr

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de(s) l'opération(s).

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou Conseil d'Administration de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

Convention de veille stratégique n° 33-24-109 – Ville du Teich / COBAS / EPFNA

Page 13 sur 16

Paraphes

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION

10.1. Résiliation mutuelle

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

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

10.2. Résiliation de droit

10.2.1. La commune

La commune 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 ;

La commune partenaire informe l'EPFNA de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'EPFNA dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître ses observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

Dans le cadre d'une délégation par le Préfet du DPU le présent article est inapplicable. La convention ne pourra être résiliée de manière unilatérale par la commune tant que le DPU délégué à l'EPFNA est effectif. A défaut, l'article 10.3 ci-dessous s'appliquera de plein droit.

10.2.2. L'EPFNA

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 collectivité partenaire de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

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

10.3. Conséquences de la résiliation

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

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

La collectivité 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.

ARTICLE 11 – CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

Dans toutes les hypothèses, les frais afférents 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 du Teich
représentée par sa maire

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

Karine DESMOULIN

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

Marie-Hélène DES ESGAULX

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

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

PROJET

Convention de veille stratégique n° 33-24-109 – Ville du Teich / COBAS / EPFNA

Page 16 sur 16

Paraphes

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 035

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-19-009 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Castelnau-de-Médoc et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-19-009 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Castelnau-de-Médoc et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 30/04/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE DE CASTELNAU-DE-MEDOC (33104)
- 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 SUYOT

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 9413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-19-009 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Castelnau-de-Médoc et l'EPFNA

Contexte : Il s'agit d'un ilot en cœur de bourg composé de 10 parcelles (1.153 m²). L'EPFNA a acquis par voie amiable 3 parcelles (AL140, AL141, AL142) par voie amiable pour une surface parcellaire de 390 m², le 30/04/2020. demande avenant de prorogation pour une durée supplémentaire de 3 ans, en raison d'une procédure DUP en cours permettant de finaliser la maîtrise totale publique de l'ilot.

Projet : L'acquisition de cet ilot vise à permettre le développement d'une opération de logements LLS avec un socle actif.

Durée : échéance initiale 30/04/2025, prolongement de 3 ans, soit jusqu'au 30/04/2028

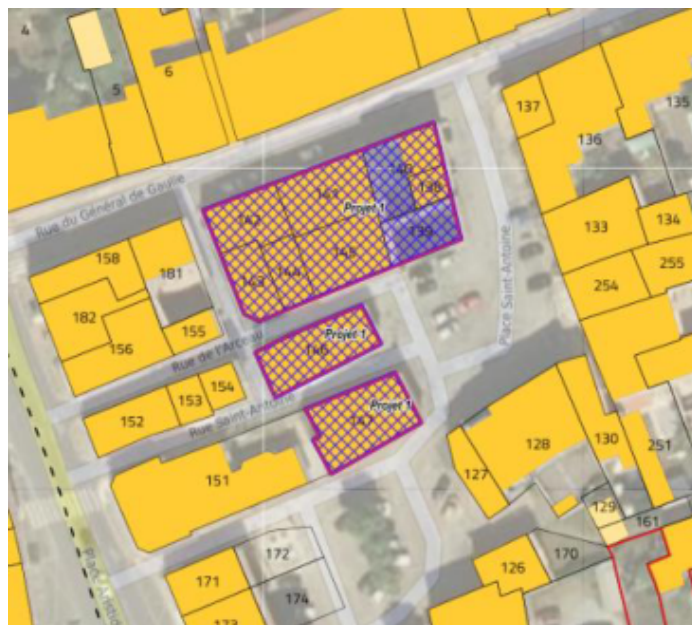
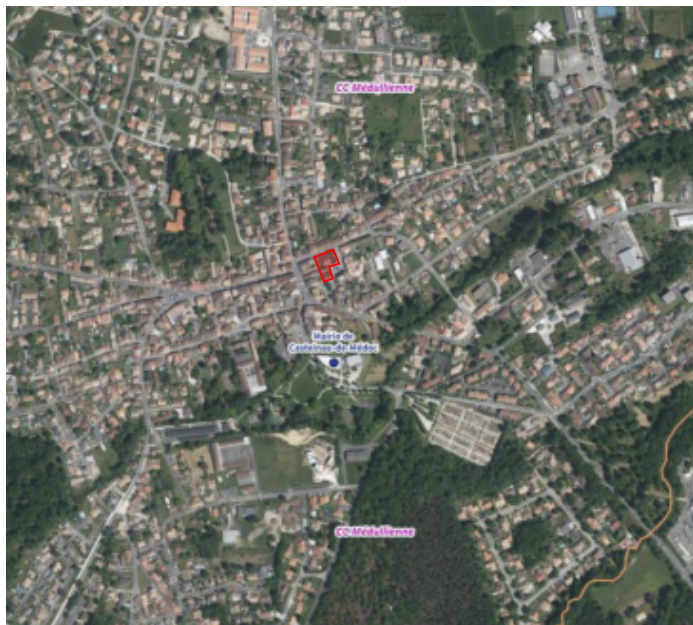
Montant : 700.000,00 €

Garantie de rachat : VILLE DE CASTELNAU-DE-MEDOC (33104)

Périmètre / zonage : périmètre de réalisation sur ilot en cœur de bourg, composé de 10 parcelles de 1.153 m²



Situation: le bourg de Castelnau-de-Medoc est situé au sud de la presqu'île du Médoc et au nord de la métropole bordelaise (20min en voiture). Elle compte 4.829 habitants (INSEE 2021) et appartient à la CDC Médulienne. L'ilot concerné par la convention s'articule autour de la place Saint Antoine, en plein cœur de bourg.



Marché: COMMUNE
Castelnau-de-Médoc (33104)

Nombre total de ventes: **407** Prix de vente médian au m²: **2 709€**

Ventes:	Appt.	Maisons	Locaux
	87	320	10
Prix médian m ² :	2 668€	2 759€	1 355€



Identification des biens :

Il s'agit d'un ilot en cœur de bourg composé de 10 parcelles (1.153 m²). Le travail de maitrise foncière a commencé dès 2019. L'EFPNA a acquis par voie amiable 3 parcelles (AL140, AL141, AL142) par voie amiable pour une surface parcellaire de 390 m², le 30/04/2020. La Commune est propriétaire quant à elle de 3 parcelles (AL145, AL139, AL143) pour une surface de 325m². Les autres parcelles (AL138, AL144, AL146, AL147) sont en cours d'acquisition par une procédure de DUP.

Dép.	Commune	Prix moyen	Depuis 1 an	Depuis 5 ans
33	Castelnau-de-Médoc	2 682 €/m ²	-2,9%	10,1%



Etude capacitaire plan et 3D



Programme :

- 24 logements LLS
- 36 places de stationnement
- 250 m² de surfaces commerciales



Outils: procédure DUP en cours pour acquérir les 4 parcelles restantes.



L'acquisition de cet ilot vise à permettre le développement d'une opération de logements LLS avec un socle actif.

Une requalification nécessaire pour maintenir la diversité commerciale au centre du bourg de Castelnau-de-Medoc et renforcer l'attractivité du centre.

L'opération doit aussi permettre le traitement de la vacance de logements qui tend à se développer sur les immeubles anciens du bourg.

La cession du foncier aura lieu soit au profit de la commune ou à celui d'un opérateur privé et ou public.



Planning

2025 : lancement potentiellement de la démolition des parcelles dont l'EFPNA et la ville sont propriétaires.

2026 : potentiellement fin de la procédure DUP, acquisition des parcelles restantes (avec risque de glisser jusqu'en 2027 si les propriétaires font appel).



Economie du projet

Bilan prévisionnel - Convention 33-19-009			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	272 750,00 €		
Frais de notaire	5 123,68 €		
Frais géomètre	3 000,00 €	Minoration Fond propre à obtenir	120 000,00 €
Honoraires avocat	15 430,00 €		
Autres frais acquisition	353,01 €		
Etudes générales et stratégiques	15 005,61 €		
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)			
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	363 000,00 €	revente parcelle à bâtir pour projet logement	598 200,00 €
MOE	4 577,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	6 000,00 €		
Autres frais portage	2 835,77 €		
Taxe foncière	3 755,60 €		
Consommation eau / électricité			
Assurance 6 ans	2 173,77 €		
Total des dépenses	694 004,44 €	Total des recettes	718 200,00 €
Solde créditeur	24 195,56 €	Solde débiteur	

Avenant n°1 de prorogation _programme logements– Castelnau-de-Medoc



CASTELNAU-DE-MEDOC - Gironde

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 4 885 habitants - Budget principal seul
 Strate : communes de 3500 à 5000 hab appartenant à un groupement fiscalisé (FPU)

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	4 914	1 006	1 201
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	4 005	820	1 052
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	909	186	149
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	1 744	357	468
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	961	197	489
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	-783	-160	20
Capacité d'autofinancement brute = CAF	1 073	220	214
Encours de la dette au 31/12/N	4 124	844	710
FONDS DE ROULEMENT	2 617	536	460

Situation plutôt favorable (CAF et résultat comptable), elle s'améliore depuis les 3 dernières années.
 Le taux d'emprunt est un peu plus élevé que la moyenne de strate.



- Nom des signataires : commune Castelnau-de-Médoc et l'EPFNA
- Projet : Convention opérationnelle n°33-19-009 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg
- Montant : 700.000,00 €
- Garant du rachat : commune de Castelnau-de-Médoc
- Date échéance : **échéance initiale 30/04/2025, prolongement de 3 ans, soit jusqu'au 30/04/2028**



AVENANT N° 1 DE PROROGATION

**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-19-009 D'ACTION FONCIÈRE
POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

Entre

LA COMMUNE DE CASTELNAU-DE-MEDOC (33),

Et

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE (EPFNA)

Entre

La Commune de Castelnaud-de-Médoc dont la Mairie est située au 20 rue du Château, 33480 CASTELNAU-DE-MEDOC, représentée par son maire, **Monsieur Eric ARRIGONO**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal n°XX en date du XX/XX/XXXX,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

D'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2025-XXX du 13 mars 2025,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Castelnau-de-Medoc a conclu une convention opérationnelle avec l'EPFNA le 27 février 2019, afin de mener principalement une opération de revitalisation au cœur du bourg.

Plus largement, ce conventionnement a pour vocation pour l'EPFNA d'intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il permet également pour l'EPFNA d'intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagné la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable (comprenant développement de la biodiversité).

Pour ce faire, la convention intègre :

- un périmètre de veille foncière s'étendant à l'ensemble du centre-bourg de Castelnau-de-Médoc,
- et un périmètre de réalisation (parcelles AL138, AL140, AL141, AL142, AL144, AL146, AL147) représentant un îlot, dénommé îlot Saint-Antoine, situé entre les rues de l'Arceau, du Général de Gaulle et la place Saint-Antoine au cœur du centre-bourg, à proximité de plusieurs commerces.

Le présent avenant concerne principalement le périmètre de l'îlot Saint-Antoine. Il est composé de 10 parcelles (1.153 m²) :

- L'EPFNA est propriétaire de 3 parcelles (AL140, AL141, AL142 - acquisition par voie amiable) pour une surface parcellaire de 390 m², depuis le 30/04/2020.
- La Commune est propriétaire quant à elle de 3 parcelles (AL145, AL139, AL143) pour une surface parcellaire de 325m².
- Les autres parcelles (AL138, AL144, AL146, AL147) sont en cours d'acquisition par une procédure de DUP.

L'acquisition de cet îlot vise à permettre le développement d'une opération de logements LLS avec un socle actif. Une requalification nécessaire pour maintenir la diversité commerciale au centre du bourg de Castelnau-de-Médoc et renforcer l'attractivité du centre.

L'opération doit aussi permettre le traitement de la vacance de logements qui tend à se développer sur les immeubles anciens du bourg.

Le présent avenant a donc pour objectif de mettre en conformité la convention avec les dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention et de proroger la durée de validité de la convention afin de clôturer la maîtrise totale de l'îlot au travers de la procédure DUP engagée et toujours en cours.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI) DE L'EPFNA

Les dispositions du Préambule de la convention relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées et remplacés par les dispositions ci-dessous :

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centre-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 4).

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

L'article 4. – " Durée de la convention" de la convention opérationnelle en date du 27 février 2019 est modifié comme suit :

La durée de la présente convention est prolongée jusqu'au 30 avril 2028.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le _____ en 3 exemplaires originaux

La Commune de Castelnau-de-Médoc
représentée par son Maire,

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

Eric ARRIGONI

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur Pierre BRUHNES n° 2024/401 en date du 28 novembre 2024.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle 33-19-009 entre Castelnau-de-Médoc et l'EPFNA

Annexe n°2 : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du 13 mars 2025

Délibération n° B-2025-036

Avenant 1 – Contrat du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) à Lacanau (33)

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 1 – Contrat du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) à Lacanau (33), annexé 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 l'avenant 1 au contrat du Projet Partenarial d'Aménagement susvisée.

La présidente du conseil d'administration, le
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 1 – Contrat du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) à Lacanau (33)

Objet : Avenant n°1 – Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement de Lacanau (33)

La Région Nouvelle-Aquitaine et le Département de la Gironde soutiennent les démarches d'Aménagement Durable des Stations et/ou de Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière impulsées par le GIP Littoral au niveau régional, dans lesquelles s'est engagée la Ville de Lacanau dès de 2016.

Partenaires historiques et essentiels de la commune, les deux collectivités deviennent, au travers de cet avenant, signataires du Projet Partenarial d'Aménagement – Trait de côte de Lacanau contracté initialement fin 2021 entre la Commune de Lacanau, la Communauté de Communes Médoc Atlantique, l'Etat, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et le GIP Littoral.

Les chapitres B.3., B.4., C.5. et D.2. du contrat de PPA sont modifiés en conséquence, à savoir l'ajout de ces deux signataires, l'ajout de ces deux partenaires, la modification des modalités opérationnelles et financières au regard de l'intégration de la Région Nouvelle-Aquitaine et le Département de la Gironde.

Contexte : Localisée sur la côte Atlantique, Lacanau est une commune littorale riche de 16 kilomètres de côte sableuse et de plages.

La commune doit aujourd'hui concilier deux enjeux majeurs :

- La concrétisation d'un projet urbain d'envergure visant à faire de Lacanau une ville Océane accueillant des activités et des résidents tout au long de l'année,
- L'érosion du trait de côte qui interroge l'occupation du territoire à long terme.

Au cours de l'hiver 2013-2014, une succession de tempêtes a entraîné un recul du trait de côte de 10 à 20 mètres à Lacanau, ruinant les anciens ouvrages de protection, révélant ainsi l'ampleur du risque et la situation critique de nombreux enjeux sur la commune.

Forte des fruits du travail conduit durant cette décennie et des projets prévus pour la décennie suivante, la ville de Lacanau a choisi de se porter candidate à l'expérimentation de la mobilisation de l'outil « Projet partenarial d'aménagement » institué par les articles L312-1 et L312-2 du code de l'urbanisme.

La signature du PPA a ouvert une nouvelle période de mise en œuvre opérationnelle du projet canalais et l'objectif poursuivi par le présent PPA est triple :

- Concrétiser le projet d'aménagement urbain visant à faire de Lacanau une ville océane,
- Expérimenter de premières actions ponctuelles de relocalisation d'activités et de biens,

- Réunir les éléments techniques et les conditions nécessaires à une prise de décision politique quant au scénario de gestion de l'érosion du trait de côte à l'horizon 2100.

Projet : Face à l'érosion du trait de côte, la ville de Lacanau a fait le choix de distinguer plusieurs horizons de gestion :

- Un horizon de court terme pour lequel l'inaction est inacceptable, reposant sur l'acquisition de données, la sécurité des biens et des personnes et la préparation de l'avenir,
- Un horizon de moyen terme (2050), dont la stratégie repose sur l'édification d'un ouvrage de protection, et de premières expérimentations de relocalisation d'activités et de bien dans le cadre du projet urbain « Ville océane »,
- Un horizon de long terme (2100), dont la stratégie n'est pas encore définie. Un choix politique sera à faire dans les prochaines années entre un scénario de lutte active contre l'érosion et un scénario de relocalisation.

L'EPFNA au sein de ce PPA accompagnera la Commune de Lacanau, l'intercommunalité et les partenaires dans la définition de sa stratégie d'intervention foncière, en analysant à la fois les conditions d'interventions foncières des biens à relocaliser et par ailleurs les fonciers potentiels de relocalisation. Cet accompagnement tout comme les acquisitions foncières pouvant en découler seront rattachées à la convention opérationnelle existante.

Durée : 10 ans.

Périmètre : le périmètre du PPA est celui de la commune de Lacanau.



Avenant n°1

**CONTRAT du
projet partenarial d'aménagement de Lacanau**

Recomposition des territoires soumis à l'érosion du littoral

Entre les soussignés

L'État, représenté par le Préfet du département de la Gironde,

ET

La Ville de Lacanau, ci-après dénommé le « porteur de projet », collectivité dont le siège est situé 31 avenue de la Libération, CS 30001, 33680 LACANAU, représentée par son maire Laurent PEYRONDET.

ET

La Communauté de communes Médoc Atlantique, ci-après dénommé le « co-porteur de projet », collectivité dont le siège est situé 9 rue du Maréchal d'Ornano, 33780 SOULAC-SUR-MER, représentée par son président Xavier PINTAT.

ET

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, ci-après dénommé « l'EPF de Nouvelle-Aquitaine », sis 107 boulevard du Grand Cerf – 86000 POITIERS, représenté par son directeur général Sylvain BRILLET,

ET

Le Groupement d'Intérêt Public Littoral, ci-après dénommé « GIP Littoral », domicilié 5 rue Bobillot – 33000 BORDEAUX, représentée par son Président Henri SABAROT,

ET

La Région Nouvelle-Aquitaine, dont le siège est situé 14, Rue François de Sourdis – 33077 BORDEAUX CEDEX, représentée par son Président Alain ROUSSET

ET

Le Département de la Gironde, dont le siège est situé 1 esplanade Charles de Gaulle - CS 71223– 33074 BORDEAUX CEDEX, représenté par son Président Jean-Luc GLEYZE

* * * * *

Vu :

- le Code général des collectivités territoriales ;
- le Code de l'urbanisme ;
- le décret n°2018-514 du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissement ;
- les conclusions du conseil de défense écologique du 12 février 2020 relatives à l'aménagement des littoraux,
- l'appel à manifestation d'intérêt lancé le 24 juillet 2020 par la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, relatif à des projets partenariaux d'aménagement (PPA) en faveur de la sobriété, de la résilience et de la vitalité territoriale,
- le courrier de la Préfète de la Gironde du 2 octobre 2020, appuyant auprès de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature la candidature de la communauté de communes Médoc Atlantique et de la Ville de Lacanau,
- le courrier de la commune de Lacanau daté du 30 septembre 2020 faisant acte de candidature à l'appel à manifestation d'intérêt,
- le courrier du directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages à Mme la Préfète de la Gironde, daté du 2 février 2021 entérinant le lancement d'une démarche de PPA par la Ville de Lacanau et la communauté de communes Médoc Atlantique
- les conclusions du comité de pilotage du 6 juillet 2021
- la délibération du conseil municipal du 22 septembre 2021
- la délibération du conseil communautaire du 4 novembre 2021
- le contrat de PPA signé le 14 décembre 2021
- la convention de financement signé le 26 novembre 2021
- le comité de pilotage du 15 novembre 2023

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La Région Nouvelle-Aquitaine et le Département de la Gironde soutiennent les démarches d'Aménagement Durable des Stations et/ou de Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière impulsées par le GIP Littoral au niveau régional, dans lesquelles s'est engagée la Ville de Lacanau dès de 2016.

Partenaires historiques et essentiels de la commune, les deux collectivités deviennent signataires du Projet Partenarial d'Aménagement – Trait de côte de Lacanau contracté initialement fin 2021 entre la Commune de Lacanau, la Communauté de Communes Médoc Atlantique, l'Etat, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et le GIP Littoral.

Les chapitres B.3., B.4., C.5. et D.2. du contrat de PPA sont modifiés comme suit :

1. Signataires du contrat et partenaires

Sont ajoutés parmi les signataires portés à l'article B.3. du contrat de PPA :

- La Région Nouvelle-Aquitaine, représentée par son Président
- Le Département de la Gironde, représenté par son Président

Sont ajoutés parmi les partenaires portés à l'article B.4. du contrat de PPA :

- La Banque des territoires, en lieu et place de la Caisse des Dépôts et Consignations
- L'Agence de l'Eau Adour-Garonne

2. Modalités opérationnelles et financières

Les modalités financières portées dans l'article C.5. sont complétées des engagements financiers actés des différentes parties.

Sont ainsi précisés les plans de financements approuvés des opérations suivantes :

- Approfondir le scénario de relocalisation pour 2100 (article C.5.1.)
- Définir le projet de réaménagement du front de mer (article C.5.2.)
- Mener les travaux de réaménagement des Allées Ortal, de la place rouge et son belvédère, du passage Lacaze (article C.5.2.2.1)
- Mener les travaux de réaménagement de la Promenade Sud (article C.5.2.2.3)
- Etudier le déplacement des commerces du passage Emile Lacaze (article C.5.2.4)
- Concevoir un pôle d'échanges multimodal rétro-littoral intégré au paysage et attractif pour les usagers (article C.5.3.1)

Pour toutes les opérations portées à l'article C.5., le calendrier prévisionnel est actualisé.

3. Engagements des parties et signatures

Les engagements des parties prenantes portés à l'**article D.2.** du PPA sont complétés avec ceux de la Région Nouvelle-Aquitaine et du Département de la Gironde comme suit :

La Région-Nouvelle Aquitaine s'engage à :

- Participer aux différents comités de pilotage, comités techniques et ateliers thématiques inscrits au contrat PPA,
- Examiner le financement des projets issus des modalités opérationnelles et financières par le contrat (article C.5), au regard des règlements d'intervention sectoriels de la Région notamment celui de l'environnement littoral, du tourisme littoral, ainsi que du FEDER. Les engagements financiers s'effectueront en fonction de l'éligibilité du projet, des disponibilités budgétaires, et d'une approbation par la commission permanente de la Région,
- Contribuer à la concertation et la communication commune.

Le Département de Gironde s'engage à :

- Participer aux comités de pilotage et aux comités techniques des opérations et études inscrites au contrat de PPA ;
- Contribuer à la concertation et à la communication avec les autres signataires du PPA ;
- Contribuer à la faisabilité des projets lorsque ces derniers répondent aux objectifs de la stratégie environnementale du Département.

L'**article E. « Signatures »** est modifié en conséquence des points indiqués précédemment.

IL EST ENSUITE CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

Le présent avenant n° 1 a pour objet de prendre en compte les principes d'évolution du contrat de PPA Trait de côte de Lacanau, sur le plan partenarial et financier.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DES ARTICLES

Les articles B.3 et B.4., C5., D.2. et E sont modifiés comme pré-cité.

ARTICLE 3- AUTRES CLAUSES DU CONTRAT INITIAL

Tous les autres articles du contrat de PPA – Trait de côte de Lacanau demeurent inchangés.

ARTICLE 4 - ENTREE EN VIGUEUR DE L'AVENANT N° 1

Le présent avenant n°1 entrera en vigueur dès sa signature par l'ensemble des parties.

<p>Le Préfet de Gironde Etienne GUYOT</p>	<p>Pour la Commune de Lacanau Le Maire Laurent PEYRONDET</p>
<p>Pour la Communauté de communes Médoc Atlantique Le Président Xavier PINTAT</p>	<p>Pour l'Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine Le Directeur général Sylvain BRILLET</p>
<p>Pour le GIP Littoral Le Président Henri SABAROT</p>	
<p>Pour la Région Nouvelle-Aquitaine Le Président Alain ROUSSET</p>	<p>Pour le Département de la Gironde Le Président Jean-Luc GLEYZE</p>

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 037

Convention de réalisation n°79-25-001 pour la création de logements en centre-bourg entre la Commune d'Aiffres, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine 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,

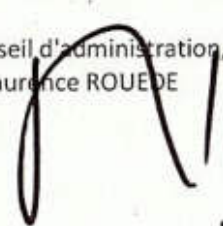
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°79-25-001 pour la création de logements en centre-bourg entre la Commune d'Aiffres, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE D'AIFFRES (79003)
- 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°79-25-001 pour la création de logements en centre-bourg entre la Commune d'Aiffres, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

Contexte : Volonté de la commune de poursuivre la revitalisation de son centre-bourg. Cette dent creuse est une opportunité à saisir, avec un potentiel de 10 à 20 logements, en opération mixte (libre et LLS). La maison située sur la parcelle pourrait également être réhabilitée. Programme de logements en densification, en centre-bourg.

Projet : Intervention foncière à l'échelle d'une propriété bâtie actuellement en vente située en plein centre-bourg, à proximité immédiate de la mairie et de l'école.

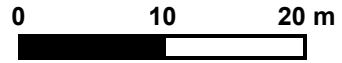
Programme de logement en densification en centre-bourg intégrant une part de logements locatifs sociaux. Projet restant à affiner.

Durée : jusqu'au 31/12/2028

Montant : 350 000 €

Garantie de rachat : VILLE D'AIFFRES (79003)

Périmètre / zonage : périmètre de réalisation sur une emprise de 3 397 m² dans le centre-bourg d'Aiffres



Convention de réalisation – Création de logements en centre-bourg- Commune d'Aiffres



Situation: Commune SRU (5 377 hab.) située dans la CA Niortais.
Commune résidentielle en 1^{ère} couronne de Niort



Marché: secteur détendu. Marché uniquement maison individuelle. Prix moyen maison : 2 100 €/m²



Localisation: 103 rue de l'Église- Centre-bourg – Maison de 185 m² - Surface totale du périmètre : 3 397 m²



- **Programme :** Programme de logement en densification en centre-bourg intégrant une part de logements locatifs sociaux

Projet restant à affiner : opération mixte logements libres – LLS (3 logements libres et 5 LLS) Maison existante à réhabiliter et potentiellement revendue sur le marché.

Périmètre : Une propriété bâtie et un jardin à densifier.

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

Volonté de la commune de poursuivre la revitalisation de son centre-bourg.

Intervention foncière à l'échelle d'une propriété bâtie actuellement en vente située en plein centre-bourg, à proximité immédiate de la mairie et de l'école

Opération de logements en densification

Une partie du foncier en emplacement réservé destiné à garantir une continuité douce entre le centre-bourg et le site de Tartalin (salle polyvalente).



Outils:

- Prémption (bien aujourd'hui en vente) et/ou acquisition amiable



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

- Missions confiées à l'EPFNA : Evaluation foncière du bien, Etude capacitaire, acquisitions

Délégation du droit de préemption urbain en cas de DIA

- Planning :

2025 : Lancement des négociations et définition du programme

2025-2026 : Maîtrise foncière – Cession du foncier en vue du développement du projet

Convention de réalisation – Création de logements en centre-bourg- Commune d'Aiffres – Plans du projet

Enjeu : Densification du centre-bourg sur une propriété actuellement en vente constituant une opportunité à saisir pour la Commune.



Capacité réalisée par BE accompagnant la Commune sur son plan guide -> Potentiel de 20 logements (l'économie de projet interroge avec la démolition d'une maison saine et un aménagement gourmand en VRD)



Capacité réalisée en interne -> Potentiel de 9 logements (3 logements libres (TAB), 5 LLS, maison principale revendue sur le marché) -> L'équilibre financier reste précaire

Convention de réalisation – Création de logements en centre-bourg- Commune d'Aiffres

Bilan prévisionnel - Convention Aiffres - 103 rue de l'Eglise			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisitions foncières	265 000,00 €	Cession à la Commune	313 000,00 €
Frais de notaire, agence*	20 000,00 €		
Autres frais acquisitions	2 000,00 €		
Travaux de sécurisation	3 000,00 €		
Taxe foncière	8 000,00 €		
Assurance 2 ans	15 000,00 €		
Total des dépenses	313 000,00 €	Total des recettes	313 000,00 €
Solde créditeur		Solde débiteur	0,00 €

- * Frais d'agence car mandat exclusif sur la maison en vente (103 rue de l'Eglise)
- Le cessionnaire reste à déterminer (Commune et/ou aménageur ou opérateur)

Convention de réalisation – Création de logements en centre-bourg- Commune d'Aiffres

Capacité financière:

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	4 730	856	1 307
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	4 184	758	1 163
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	546	99	144
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	3 968	718	478
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	1 420	257	505
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	-2 547	-461	27
Capacité d'autofinancement brute = CAF	717	130	210
Encours de la dette au 31/12/N	3 701	670	767
FONDS DE ROULEMENT	4 019	728	411

La capacité financière de la commune est très défavorable (résultat comptable et CAF), il sera nécessaire d'avoir un engagement ferme de rachat de la part du bailleur / opérateur pour effectuer les démarches d'acquisition. Il sera également nécessaire de limiter au maximum le montant du reste à charge.

Convention de réalisation n°79-25-001 pour la création de logements en centre-bourg entre la Commune d'Aiffres, la CA du Niortais et l'EPFNA



- Convention de réalisation
- Signataires : Commune d'Aiffres / CA Niortais / EPFNA
- Objet: portage pour collectivité

- Montant : 350 000 €
- Garantie financière : Commune d'Aiffres

- Délai de la convention : 31 décembre 2028
- Mission attendues :
 - Acquisitions amiables
 - Définition plus précise du projet et recherche d'opérateur avec la Commune (aménageur, bailleur ?)



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION DE REALISATION N°79-25-001

POUR LA CREATION DE LOGEMENTS EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'AIFFRES (79)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune d'Aiffres**, dont le siège est situé 41 rue de la Mairie – 79230 AIFFRES, représentée par son Maire, Monsieur **Jacques BILLY**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du

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

d'une part,

La **Communauté d'agglomération du Niortais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 NIORT Cedex – représentée par **Monsieur Jérôme BALOGÉ**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » « **la communauté d'agglomération** » ou « **la CAN** » ;

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 13 mars 2025.

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

PRÉAMBULE

La commune d'Aiffres

La commune d'Aiffres est localisée fait partie de l'agglomération de Niort dans département des Deux-Sèvres, à l'est du Parc naturel régional du Marais Poitevin. La Ville de Niort, Préfecture du département et pôle d'emplois majeur, est accessible en quinze minutes par la route départementale 740. La commune d'Aiffres bénéficie d'une attractivité géographique certaine qui lui a conféré une attractivité résidentielle ces dernières décennies. En effet, le territoire est desservi, à l'est, par l'autoroute A10 qui permet de rejoindre Poitiers ainsi que par l'autoroute A83 qui permet de rejoindre La Roche-sur-Yon. En outre la route nationale 11, à l'ouest de la commune, permet d'accéder à La Rochelle en une heure.

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

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

INDICATEURS	COMMUNE Aiffres	EPCI CA du Niortais	DÉPARTEMENT Deux-Sèvres	SOURCE
Population (habitants)	5 396	121 642	374 878	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,17 %	0,47 %	0,15 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	13,91 %	11,80 %	8,48 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	31	384	722	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	215 m ²	47 426 m ²	116 732 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	7,28 %	8,92 %	9,36 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	982	64 521	154 933	INSEE
Nombre d'entreprises	27	883	2 481	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	8,22 %	11,10 %	10,76 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,27	2,11	2,23	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	39	1 911	5 434	INSEE

La Communauté d'agglomération du Niortais

La communauté d'agglomération du Niortais a été créée le 1^{er} janvier 2014. Elle regroupe 40 communes et 121 754 habitants.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	Approuvé le 08/02/2024
PLH (2022-2027)	Approuvé le 11/04/2022
SCoT	Approuvé le 10/02/2020

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. **Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Aiffres, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. **Documents contractuels**

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 103 rue de l'Eglise » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU-D</u>	<u>Occupation</u>
AZ 61	2 470 m ²	Bâti	103 rue de l'Eglise	UA	Libre
AZ 62	446 m ²	Terrain nu	Le Bourg	UE	Libre
AZ 63	481 m ²	Terrain nu	Le Bourg	UE	Libre



Ce périmètre d'intervention représente un îlot d'une emprise de 3 397 m² dans le centre-bourg d'Aiffres composée d'une propriété bâtie (AZ n°61) intégrant des dépendances, établie sur une parcelle d'une superficie de 2 470 m² ainsi que de deux parcelles nues (AZ n°62 et 63). La propriété bâtie (AZ n°61) est actuellement en vente et constitue une opportunité à saisir pour la Commune dans le cadre de son projet de densification de son centre-bourg.

Les parcelles cadastrées AZ n°62 et 63 sont actuellement inscrites en zone UE (constructions d'intérêt collectif ou service public) au PLUi-D. Ainsi, une modification du zonage sera nécessaire afin que ces parcelles puissent devenir à terme constructibles pour du logement.

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 élaboré sur ce périmètre un plan guide du centre-bourg réalisé par Ici Même, Collectif Faro, C2J Conseil et OCE Environnement. Cette étude a intégré dans ses réflexions le développement du logement en proximité immédiate du centre-bourg pour apporter de nouveaux flux.

Cet apport de logements a été proposé sur plusieurs sites et notamment sur la propriété sise 103 rue de l'Eglise dont la mise en vente constitue une opportunité à saisir pour la Commune dans son projet de densification du centre-bourg.

Les premières projections capacitaires en fonction du PLUi-D font état de 8 à 9 logements possibles.

Le projet reste à affiner mais s'orienterait sur une opération mixte logements libres – logements locatifs sociaux en construction neuve sur le foncier non bâti et en réhabilitation de la maison existante.

A noter également que la parcelle AZ 61 est située pour partie en emplacement réservé destiné à garantir une continuité douce entre le centre-bourg et le site de Tartalin.

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

Densification du centre-bourg par une opération de logements en réhabilitation et en construction neuve

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- Création de logements en densification de l'urbanisation et réhabilitation de la maison existante.

Nombre de logements prévus	Environ 8 à 9 logements
Dont sociaux	A déterminer (25% maximum)

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 du conseil municipal, soit à la Commune et/ou à un opérateur désigné par elle.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociations foncières et acquisitions : 1 ou 2 années
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 2 à 3 années.

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 08/02/2024, la CAN a institué le droit de préemption urbain et l'a transféré à la Commune. Le Maire en est ainsi le titulaire.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par délibération du CM, sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. Démolition/dépollution des biens durant le portage

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

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

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

Cependant, à ce stade de la réflexion, il n'est pas prévu de travaux de démolition sur les biens inclus dans le périmètre de la présente convention.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **350 000 €**.

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune 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. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

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

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

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

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

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

11.3. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune d'Aiffres
représentée par son Maire,

La communauté d'agglomération du
Niortais
représentée par son Président,

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

Jacques BILLY

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 038

Convention de réalisation n°86-25-028 pour la renaturation du site UFLORA entre la ville de Poitiers, Grand Poitiers – communauté urbaine et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine 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°86-25-028 pour la renaturation du site UFLORA entre la ville de Poitiers, Grand Poitiers – communauté urbaine 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°86-21-060 au titre de l'opération susvisée (3 boulevard Jeanne d'Arc n°8621060009) pour un montant total estimé à 292 413,95€ HT au 14/02/2025.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par CU DU GRAND POITIERS
- 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°86-25-028 pour la renaturation du site UFLORA entre Grand Poitiers – communauté urbaine, la ville de Poitiers et l'EPFNA.

Contexte : Grand Poitiers, la Ville de Poitiers et l'EPFNA ont signé le 21 juillet 2021 une convention de veille en faveur du renouvellement du quartier de la gare de Poitiers. Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a procédé à l'acquisition par voie de préemption du foncier sis 3 boulevard Jeanne d'Arc. Ce site dont l'activité avait récemment cessé, laissant une friche au cœur du tissu urbain, est constitué d'un espace de vente vacant (ancien fleuriste UFLORA) et d'un garage vacant depuis de nombreuses années. Grand Poitiers a confié à l'EPFNA la réalisation d'études de pollution ainsi que la démolition et la dépollution du site. Le projet est aujourd'hui défini. Il sera créé un parc urbain qui permettra la renaturation de la berge de la Boivre et un espace de nature pour les usagers de la gare. Il convient donc de transférer l'ensemble des dépenses dans une nouvelle convention de réalisation propre à ce projet de renaturation.

Projet : Cette opération s'inscrit dans le projet globale de requalification du quartier gare de Poitiers. L'objectif est de renaturer les abords de la Boivre et de créer un espace vert dans le quartier de la gare. Les bâtiments seront démolis et le site sera dépollué par l'EPFNA. L'aménagement et la renaturation de la berge seront réalisés par les services de la Ville et de Grand Poitiers.

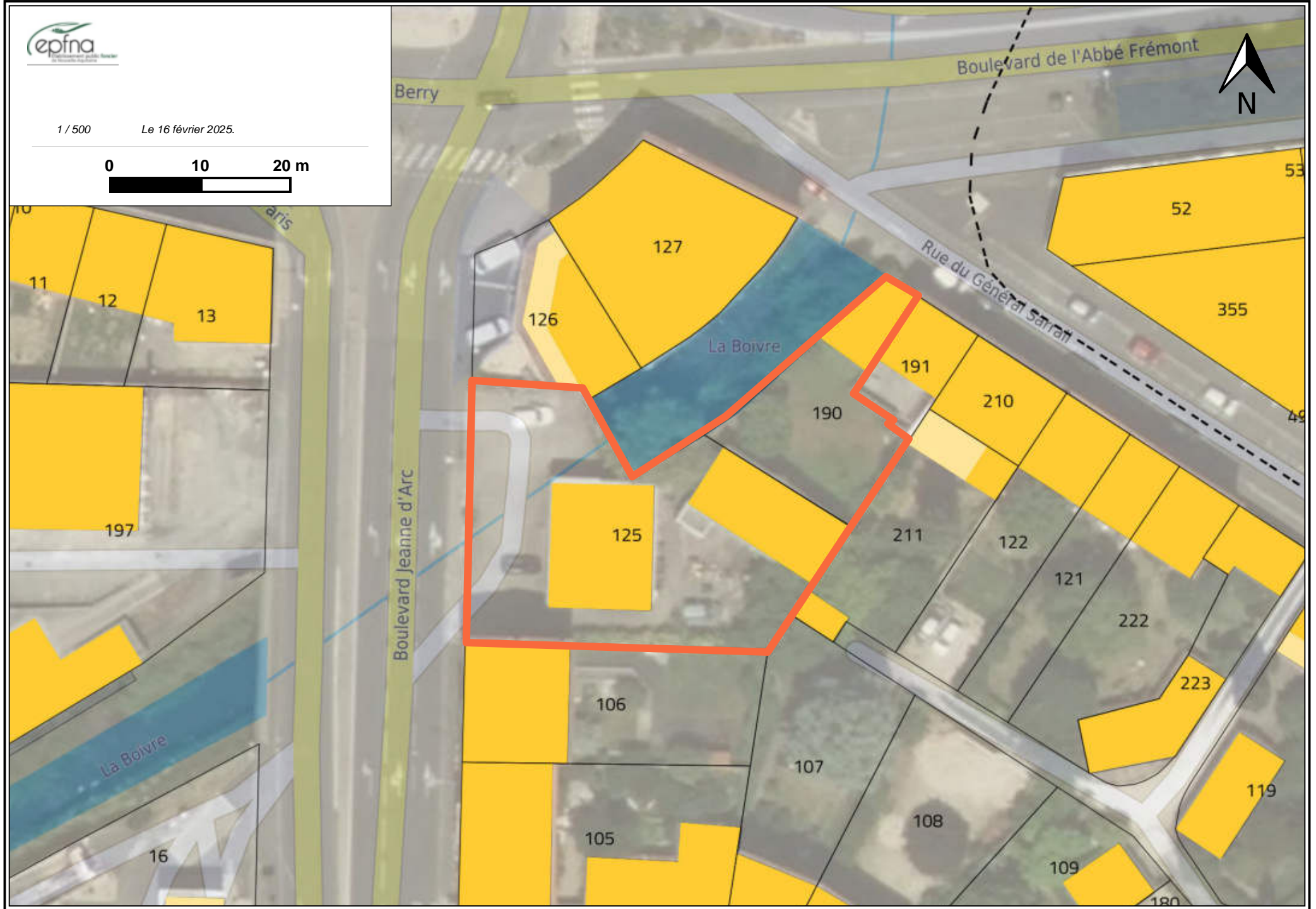
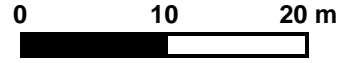
Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°86-21-060 au titre de l'opération susvisée (3 boulevard Jeanne d'Arc n°8621060009) pour un montant total 292 413,95€ HT au 14/02/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : jusqu'au 31/12/2026

Montant : 700 000 €

Garantie de rachat : CU DU GRAND POITIERS

Périmètre / zonage : périmètre de réalisation sur une emprise de 1 165 m² (avec deux anciens commerces), situé en zone urbaine (PSMV)



Convention de réalisation pour la renaturation du site UFLORA

(Inscrit dans le projet global de requalification du secteur gare)



Situation: La ville de Poitiers est le chef-lieu du département de la Vienne. Elle constitue un pôle dynamique dans le nord de la région Nouvelle-Aquitaine. Elle est localisée à mi-chemin entre Paris et Bordeaux. Elle est desservie par l'autoroute A10 ainsi que par la LGV reliant Bordeaux à Paris. La ville compte 89 472 habitants en 2022.



Marché: non concerné => renaturation



Identification des biens :

Parcelles jouxtant la Boivre d'une superficie totale de 1165 m²

- Bâtiment Ancien fleuriste : 158 m²
- Bâtiment Atelier garage : 120 m²
- Bâtiment petit garage : 52 m²

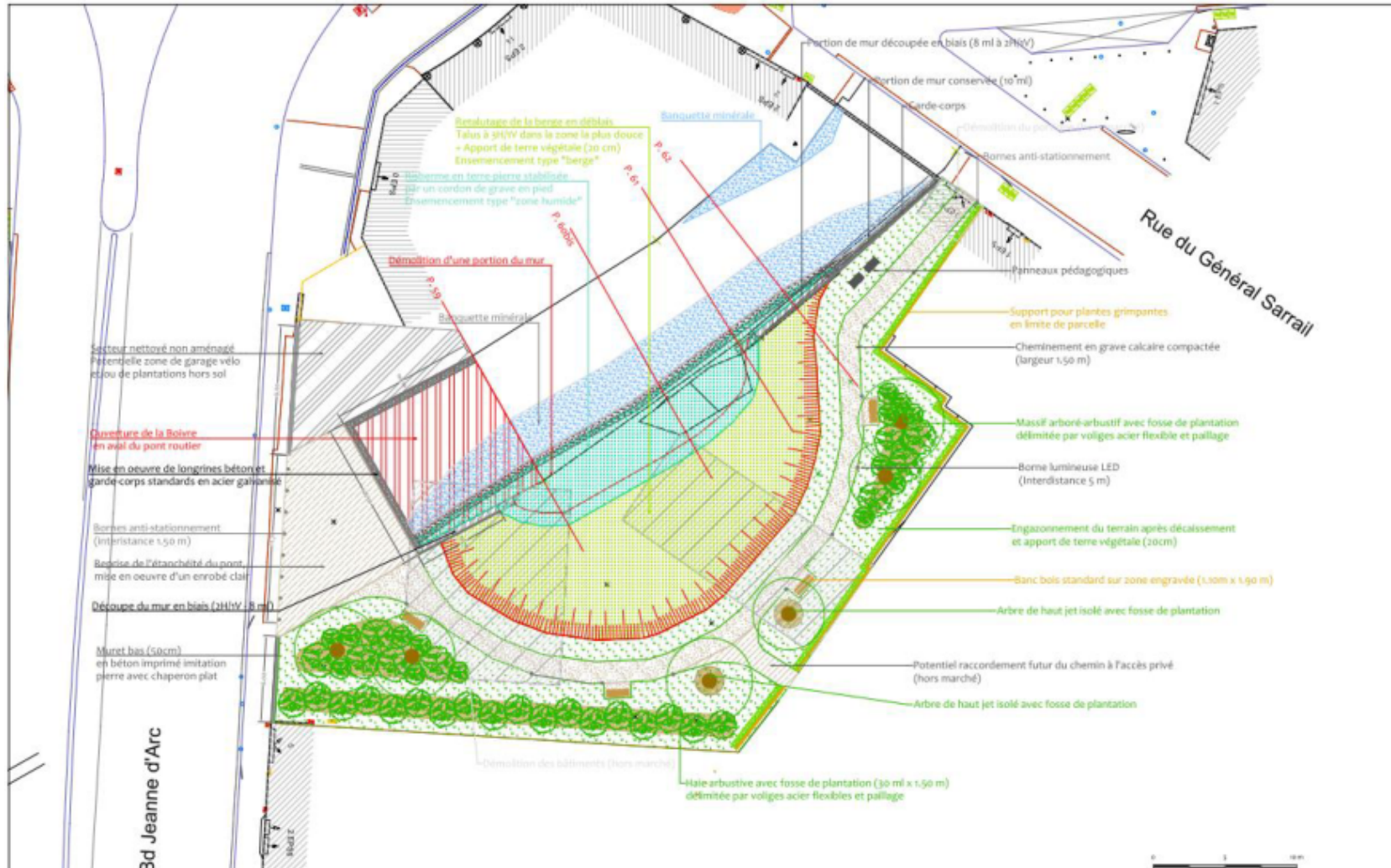
Convention de réalisation pour la renaturation du site UFLORA

- Enjeux et Programme

- Adéquation aux attendus epf

- Orientations/prescription attendues

Démolition et dépollution par l'EPFNA. L'aménagement du site et la renaturation de la berge seront réalisés par les services de la Ville de Poitiers et de Grand Poitiers.

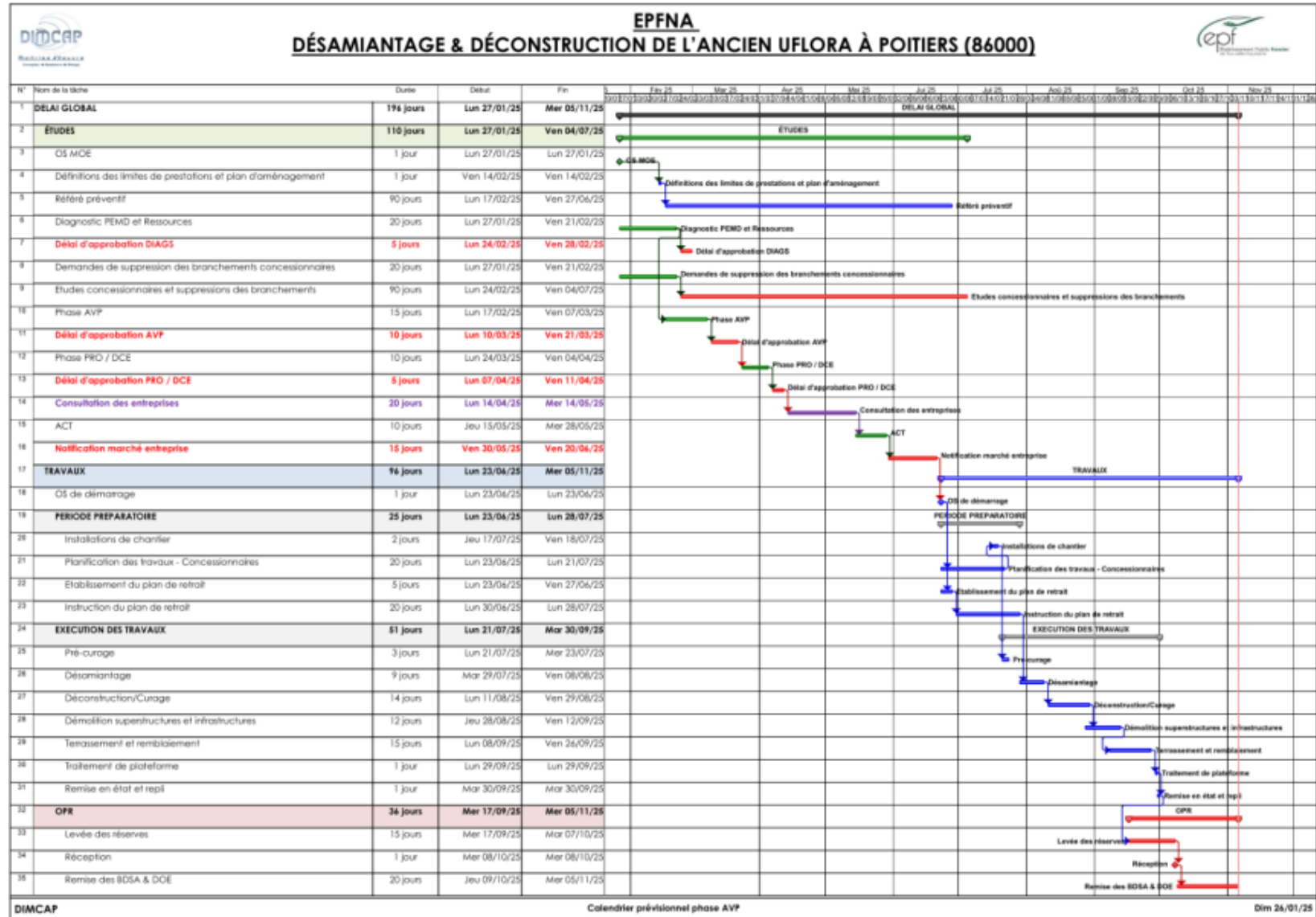


Convention de réalisation pour la renaturation du site UFLORA



Planning

Fin des travaux prévue en novembre 2025
 → Cession à la collectivité en décembre 2025 ou janvier 2026



Convention de réalisation pour la renaturation du site UFLORA



Economie du projet :

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Cessions	425 581,15	0,00	0,00	0,00
07-Produits de Cession	425 581,15	0,00	0,00	0,00
Autres Subventions	146 906,20	6 906,20	6 906,20	0,00
08-Subventions	146 906,20	6 906,20	6 906,20	0,00

TOTAL PRODUITS	572 487,35	6 906,20	6 906,20	0,00
-----------------------	-------------------	-----------------	-----------------	-------------

CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Etudes Générales et Stratégiques	14 006,00	14 006,00	9 866,00	0,00
01-Etudes Générales et Stratégiques	14 006,00	14 006,00	9 866,00	0,00
Etudes Préalables	3 000,00	2 179,90	0,00	0,00
Coût d'Acquisition	210 000,00	210 000,00	210 000,00	0,00
Frais de Notaire	2 725,21	2 725,21	2 725,21	0,00
Frais d'Agence	9 708,33	9 708,33	9 708,33	0,00
Autres Frais sur Acquisition	698,13	698,13	698,13	348,80
02-Maîtrise Foncière	226 131,67	225 311,57	223 131,67	348,80
Travaux Dépollution	134 400,00	0,00	0,00	0,00
Travaux Désamiantage et Démolition	150 746,20	46 366,90	3 366,90	3 103,00
Travaux Sécurisation et Entretien	689,48	689,48	689,48	0,00
Honoraires sur Travaux	6 040,00	6 040,00	0,00	0,00
Aléas	30 000,00	0,00	0,00	0,00
03-Travaux et Honoraires	321 875,68	53 096,38	4 056,38	3 103,00
Impôts	10 000,00	0,00	0,00	0,00
Assurances	474,00	0,00	0,00	0,00
04-Frais de Gestion	10 474,00	0,00	0,00	0,00

TOTAL CHARGES	572 487,35	292 413,95	237 054,05	3 451,80
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-----------------

Résultat net 0,00 -285 507,75 -230 147,85 -3 451,80
 (0,00%) (-4134,08%) (-3332,48%)

Convention de réalisation pour la renaturation du site UFLORA



CU GRAND POITIERS - Vienne

Population : 201 043 habitants
CU GRAND POITIERS

2023

2022

2021

2020

2019

2018

2017

[Communes du GFP](#)

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	262 246	1 304
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	239 808	1 193
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	22 438	112
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	93 173	463
TOTAL DES EMPLOIS D'INVESTISSEMENT = D	97 304	484
Capacité d'autofinancement brute = CAF	38 420	191
Encours de la dette au 31/12/N	277 527	1 380



- Nom des signataires : Ville de Poitiers et Grand Poitiers – Communauté urbaine
- Projet : Démolition et dépollution du site UFLORA dans l'objectif de renaturer les abords de la Boivre et créer un espace vert dans le quartier de la gare

Intérêt de transférer l'opération n° 86.21.060.009 de la convention de veille afin de ne pas pénaliser d'éventuelles préemptions en rajoutant des dépenses de démolition et de dépollution.

- Montant : 700 000 €
- Garant du rachat : Grand Poitiers – Communauté urbaine
- Date échéance convention : 31/12/2026



CONVENTION DE REALISATION N°86-25-028

POUR LA RENATURATION DU SITE UFLORA

ENTRE

GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE,

LA VILLE DE POITIERS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

Grand Poitiers Communauté urbaine, dont le siège est situé 84 rue des Carmélites 86000 POITIERS – représentée par **Madame Florence JARDIN**, sa présidente, élue en cette qualité aux termes des procès-verbaux d'installation du Conseil Communautaire en date des 10 et 24 juillet 2020 et habilitée à signer la présente en vertu de la délibération n°XXXXXXX en date du,

ci-après dénommée « **Grand Poitiers** » ou « **la Collectivité** » ou « **la personne publique garante** »;

d'une part,

La Ville de Poitiers, dont le siège est situé à l'Hôtel de Ville - CS 10569 - 86021 Poitiers Cedex – représentée par **Madame Léonore MONCOND'HUY**, sa maire, élue en cette qualité aux termes des procès-verbaux d'installation des séances du Conseil municipal en date des 3 et 20 juillet 2020 relatives à l'élection du maire et de ses adjoints et habilitée à signer la présente en vertu de la délibération n°XXXXX du Conseil municipal en date du,

ci-après dénommée « **Ville de Poitiers** » ;

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 13/03/2025.

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

PRÉAMBULE

La commune de Poitiers

La ville de Poitiers est le chef-lieu du département de la Vienne. Elle est intégrée à la communauté urbaine de Grand Poitiers. Elle constitue un pôle dynamique dans le nord de la région Nouvelle-Aquitaine. Elle est localisée à mi-chemin entre Paris et Bordeaux.

Elle est desservie par l'autoroute A10 ainsi que par la LGV reliant Bordeaux à Paris.

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

	Poitiers	Grand Poitiers	Vienne
Population	90 240	197 277	439 385
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,4 %	0,5 %	0,2 %
Taux de vacance du parc de logements	7,9 %	7,5 %	9,4 %
Nombre de personnes par ménages	1,71	1,94	2,05
Nombre d'emplois dans la zone	62 197	99 494	173 520
Taux de chômage annuel moyen	10,4 %	8,4 %	8,0 %

Grand Poitiers – communauté urbaine

Grand Poitiers, anciennement communauté d'agglomération de Poitiers, a fusionné avec une partie de la communauté de communes du Pays Chauvinois, la communauté de communes de Vienne et Moulière, la communauté de communes du Pays Mélusin et la communauté de communes du Val Vert du Clain le 1er janvier 2017. Par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2017, il est devenu communauté urbaine.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi de Grand Poitiers (12 communes)	Dernière approbation en date du 28 juin 2013	La ville de Poitiers possède également un PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) qui couvre le centre-ville de Poitiers
PLH 2019-2024	Approuvé le 6 décembre 2019	Le prochain PLH est en cours d'élaboration

SCOT du Seuil du Poitou	Approuvé le 11 février 2020	Le 26 juin 2021, Application de la feuille de route pour la période 2021-2025
--------------------------------	-----------------------------	---

Grand Poitiers et la Ville de Poitiers sont engagés dans la transformation du quartier de la gare. L'ambition des collectivités est de faire de ce projet un levier pour le rayonnement du territoire communautaire en créant un lieu de vie urbaine de qualité inscrit dans l'écosystème du centre-ville de Poitiers et en accompagnant l'évolution des usages vers des modes de vie plus durables et résilients.

Dans le prolongement de la convention de veille n°86-21-060 en faveur du renouvellement du quartier de la gare de Poitiers signée le 21 juillet 2021 entre l'EPFNA, Grand Poitiers et la Ville de Poitiers, la présente convention vise à la mise en place d'un projet spécifique correspondant à la renaturation des berges de la Boivre après démolition et dépollution du site UFLORA situé au nord du quartier de la gare.

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 Grand Poitiers, la ville de Poitiers 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
	le développement des activités et des services
X	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.

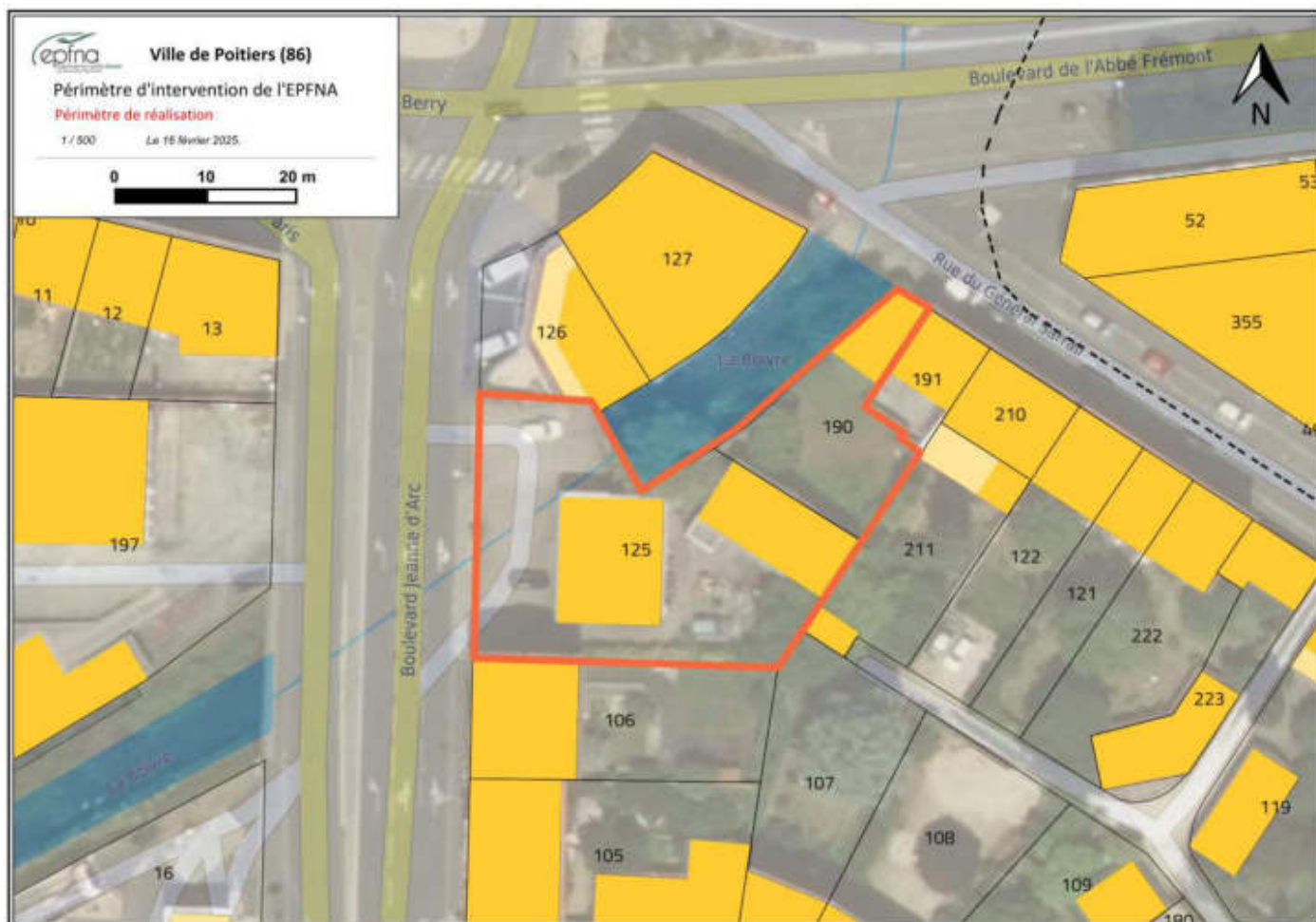
2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « RECONVERSION DU SITE UFLORA » 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
BT 125	887 m ²	Bâti	3 boulevard Jeanne d'Arc	Secteur A PSMV	Ancien garage et station-service à dépolluer	Libre
BT 190	278 m ²	Dépendance	Rue du général Sarrail	Secteur A PSMV	Dépendance, toiture amiantée et dégradée	Libre

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



2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention de veille n° 86-21-060 en faveur du renouvellement du quartier de la gare de Poitiers. L'EPFNA a acquis le foncier UFLORA sis 3 boulevard Jeanne d'Arc par voie de préemption.

Dans le cadre du portage et de la connaissance du foncier, l'EPFNA a réalisé les études suivantes :

- Etude historique et documentaire
- Diagnostics de la qualité du sous-sol
- Plan de gestion

Le plan de gestion révèle la présence de zones potentielles de pollution qu'il faudra traiter dans le cadre de la démolition/dépollution du site.

Il est convenu que l'EPFNA réalise le retrait de l'ensemble des cuves enterrées présentes sur le site ainsi que l'excavation des terres avoisinantes de ces cuves.

Grand Poitiers a réalisé un rapport de travaux qui a été remis à l'EPFNA.

La présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : la création d'un micro-parc urbain reliant le Boulevard Jeanne d'Arc à la rue du Général Sarrail par un cheminement doux en bordure de Boivre.

Les aménagements devront répondre aux enjeux de l'étude réalisée par Grand Poitiers sur le secteur à savoir :

- 1. Restaurer le cadre de vie des usagers en convertissant un ancien site commercial désaffecté en îlot de verdure urbain ;
- 2. Repenser la trame urbaine en favorisant des liaisons douces et sécurisées entre les grands axes du quartier gare ;
- 3. Redynamiser les usages et permettre aux riverains de se réapproprier l'espace et les bords de Boivre ;
- 4. Restaurer les fonctionnalités écologiques de la Boivre et de ses abords.



A ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet à Grand Poitiers – communauté urbaine.

2.2.1. Le phasage prévisionnel du projet

JS => Diagramme à intégrer et à envoyer à Grand Poitiers

2.3. Démarches d'acquisition

L'EPFNA a déjà procédé à l'acquisition des biens objet de la présente convention par voie de préemption.

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

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

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront gérés et démolis par l'EPFNA jusqu'à la rétrocession du foncier au profit de la personne publique garante.

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.

3.3. Démolition/dépollution des biens durant le portage

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

Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution est le suivant :

Etudes préalables (pollution)	14 006 €
MOE	46 295 €
Travaux de dépollution	134 400 €
Diagnostics + Travaux de démolition	103 000 €
Aléas	30 000 €

Des accords de collectivité viendront 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, et en accord avec la collectivité qui devra autoriser le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille n°86-21-060

Dans le cadre de la convention de veille n°86-21-060, l'EPFNA a procédé le 15/03/2024 à l'acquisition des parcelles BT n°125 et 190, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification du quartier de la gare. Le prix de revient de cette opération est de 292 413,95 € HT au 14/02/2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°86-21-060 au titre de l'opération n°8621060009 pour un montant total de 292 413,95 € HT au 14/02/2025.

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 31/08/2025.

4.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **700 000 € HT (SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES)**.

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

4.3. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de Grand Poitiers. Cette autorisation prend la forme d'un accord donné par la Présidente de l'EPCI.

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

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

4.4. 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.

5. 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...).

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima la Président de Grand Poitiers ou son représentant et le Directeur général de l'EPFNA ou son 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, le/la représentant(e) de la Ville de Poitiers 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 de la Présidente de Grand Poitiers ou de son représentant. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

7. TRANSMISSION DES DONNEES

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

Grand Poitiers et la Ville de Poitiers le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

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

8. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

9. COMMUNICATION

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

10. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1. Résiliation mutuelle

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

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

10.2. Résiliation de droit

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

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

L'EPFNA informe la Commune 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

10.3. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

11. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Poitiers,
représentée par sa Maire,

Grand Poitiers – communauté urbaine
représentée par sa Présidente,

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

Léonore MONCOND'HUY

Florence JARDIN

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 039

Convention cadre n°86-24-145 pour la mise en œuvre du projet de territoire de Grand Châtelleraut entre la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 cadre n°86-24-145 pour la mise en œuvre du projet de territoire de Grand Châtelleraut entre la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à 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 cadre n°86-24-145 pour la mise en œuvre du projet de territoire de Grand Châtelleraut entre la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA

Contexte : Identifiée comme porte d'entrée nord de la région Nouvelle-Aquitaine et du département de la Vienne, Grand Châtelleraut se trouve à 70 km au sud de la Métropole de Tours, est contiguë à la Communauté Urbaine de Grand Poitiers, avec qui de nombreux échanges existent. Plusieurs communes sont également voisines, de l'Indre et de l'Indre et Loire, qui peuvent constituer des bassins de vie en périphérie de Grand-Châtelleraut. Ce positionnement régional valorise les logiques de flux le long de l'axe Paris-Bordeaux et facilite les relations aux bassins métropolitains de Tours et de Poitiers.

Projet : La présente convention cadre traduit les ambitions du projet de territoire de la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut au niveau foncier, à savoir :

- Un enjeu de renouvellement de l'habitat ancien et de développement du logement social notamment sur la commune de Naintré (seule commune en déficit SRU sur le territoire) ;
- La résorption de friches industrielles ou urbaines qui permettront de mener des opérations à vocation d'habitat et/ou économique.
- Le maintien du dernier commerce en milieu rural ;

Durée : jusqu'au 31/12/2027

Montant : Non concerné

Garantie de rachat : Non concerné

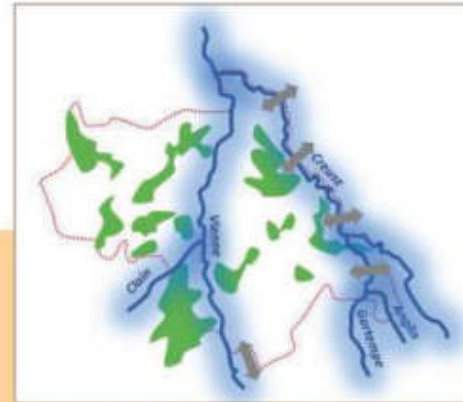
Périmètre / zonage : sur l'ensemble du territoire de l'agglomération

Convention cadre n°86-24-145 pour la mise en œuvre du projet de territoire de Grand Châtelleraut

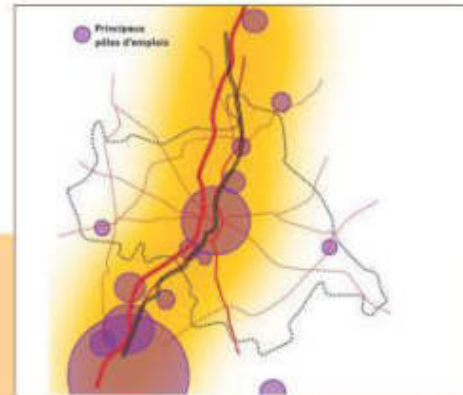


Localisation :

Identifiée comme porte d'entrée nord de la région Nouvelle-Aquitaine et du département de la Vienne, Grand Châtelleraut se trouve à 70 km au sud de la Métropole de Tours, est contiguë à la Communauté Urbaine de Grand Poitiers, avec qui de nombreux échanges existent. Plusieurs communes sont également voisines, de l'Indre et de l'Indre et Loire, qui peuvent constituer des bassins de vie en périphérie de Grand-Châtelleraut. Ce positionnement régional valorise les logiques de flux le long de l'axe Paris-Bordeaux et facilite les relations aux bassins métropolitains de Tours et de Poitiers.



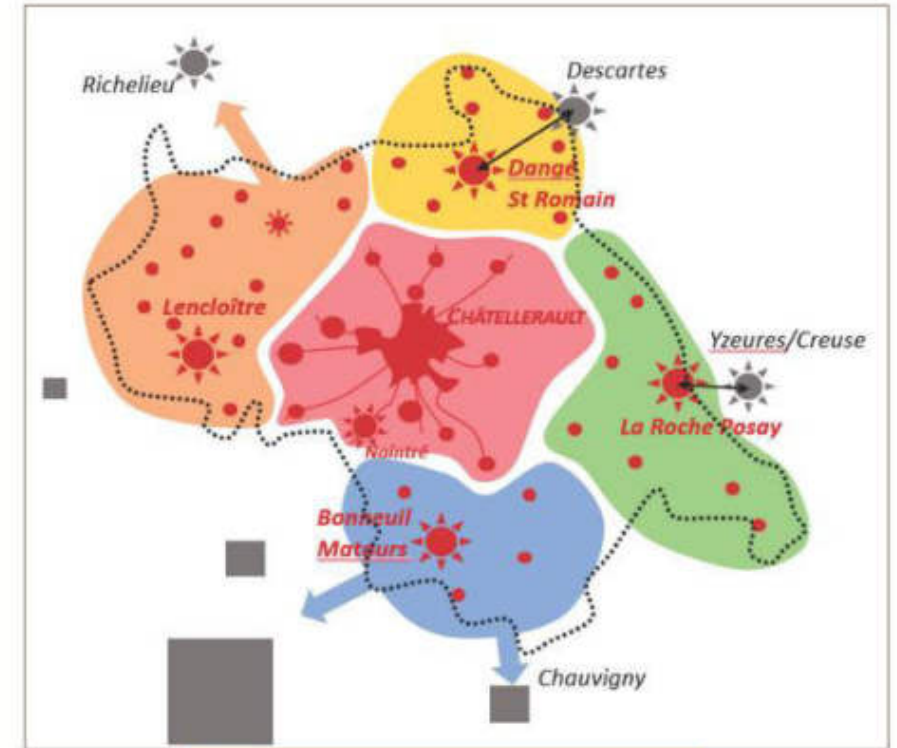
Une géographie génératrice d'identité locale forte



Un couloir nord sud qui porte largement le développement du territoire

PROJET DE TERRITOIRE

EN QUELQUES CARTES ...



Une structuration territoriale de proximité

Convention cadre n°86-24-145 pour la mise en œuvre du projet de territoire de Grand Châtelleraut



Contexte :

La communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut créé en 2017 provient de la fusion de la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais, de la communauté de communes des Portes du Poitou, de la communauté de communes des Vals de Gartempe et Creuse et de la communauté de communes du Lencloîtreais.

Elle recouvre une superficie de 1 134 km² sur laquelle vit 19,02 % de la population de la Vienne, soit 83 569 habitants (Insee, 2020).

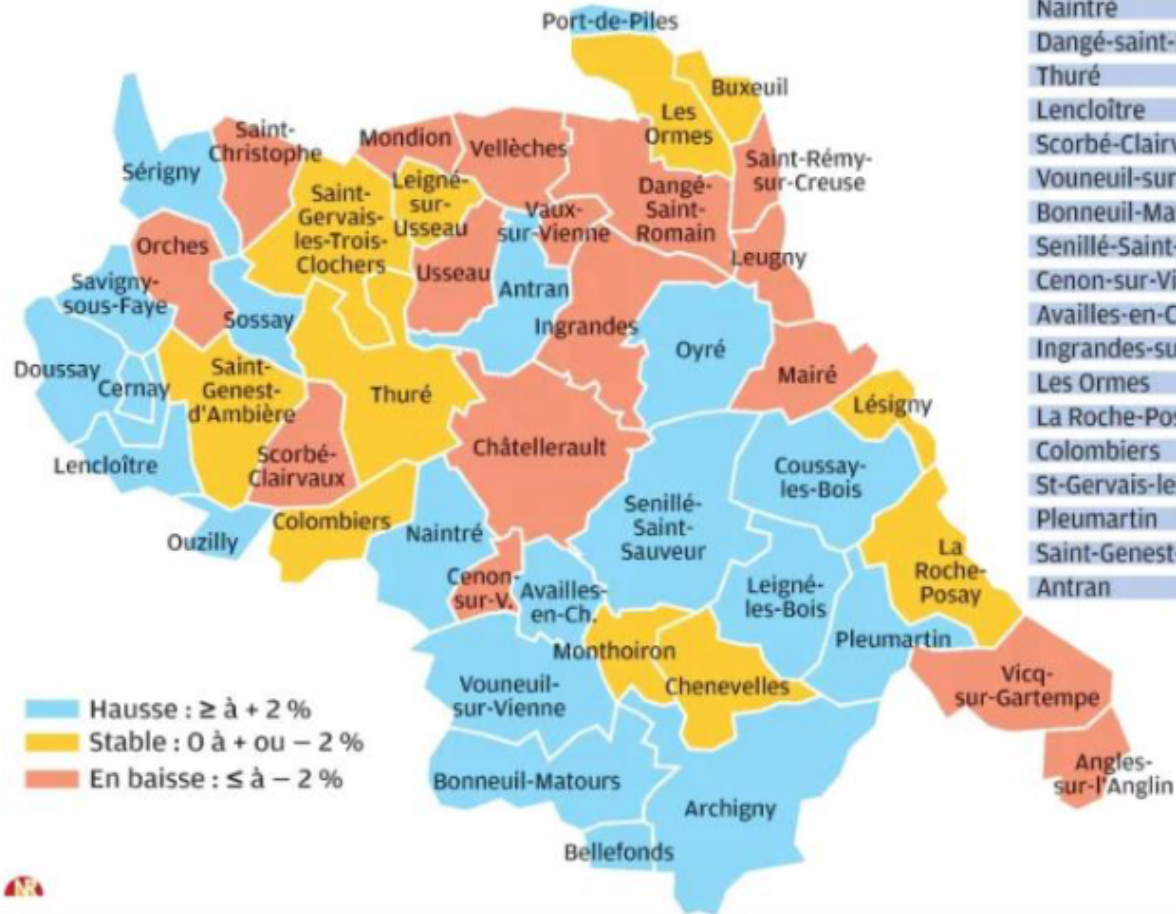
Elle dispose d'un large territoire rural et de plusieurs polarités. La ville centre est la commune de Châtelleraut où se trouve un bassin d'emplois à dominante industrielle.



Convention cadre n°86-24-145 pour la mise en œuvre du projet de territoire de Grand Châtelleraut

Grand Châtelleraut : la démographie à la loupe

Évolution de la population municipale entre 2008 et 2018



Nombre d'habitants

Châtelleraut	31.733	Archigny	1.076
Naintré	5.908	Coussay-les-Bois	978
Dangé-saint-Romain	2.975	Oyré	965
Thuré	2.863	Ouzilly	929
Lenclôtre	2.465	Buxeuil	925
Scorbé-Clairvaux	2.252	Monthoiron	664
Vouneuil-sur-Vienne	2.237	Doussay	656
Bonneuil-Matours	2.092	Vicq-sur-Gartempe	613
Senillé-Saint-Sauveur	1.836	Usseau	604
Cenon-sur-Vienne	1.758	Leigné-les-Bois	594
Availles-en-Châtelleraut	1.749	Port-de-Piles	567
Ingrandes-sur-Vienne	1.744	Vaux-sur-Vienne	538
Les Ormes	1.620	Lésigny	532
La Roche-Posay	1.557	Cernay	482
Colombiers	1.469	Chenevelles	462
St-Gervais-les-Trois-Clochers	1.320	Leigné-sur-Usseau	461
Pleumartin	1.232	Sossay	433
Saint-Genest-d'Ambière	1.227	Leugny	394
Antran	1.178	Orches	394
		Saint-Rémy-sur-Creuse	392
		Savigny-sous-Faye	377
		Vellèches	362
		Angles-sur-l'Anglin	353
		Sérigny	309
		Saint-Christophe	296
		Bellefonds	255
		Mairé	164
		Mondion	108

© Photo NR

Convention cadre n°86-24-145 pour la mise en œuvre du projet de territoire de Grand Châtelleraut



Enjeux du partenariat :

La présente convention traduit les ambitions du projet de territoire de la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut au niveau foncier, à savoir :

- Un enjeu de renouvellement de l'habitat ancien et de développement du logement social notamment sur la commune de Naintré (seule commune en déficit SRU sur le territoire) ;
- La résorption de friches industrielles ou urbaines qui permettront de mener des opérations à vocation d'habitat et/ou économique.
- Le maintien du dernier commerce en milieu rural ;

L'intervention foncière de l'EPFNA à l'échelle de l'EPCI s'inscrit dans le contexte global suivant :

- Prise en compte de l'évolution de la réglementation en matière de planification urbaine (objectif Zéro Artificialisation Nette) et de développement des énergies renouvelables.
- Orientation des politiques publiques en faveur du développement durable, de l'adaptation au changement climatique, de la prévention des risques et de la résilience du territoire.
- Faire barrage à la spéculation foncière notamment sur le bâti industriel.



L'EPFNA, a mis en place un processus commun de gestion des friches, à adapter à chaque contexte. Cette méthodologie de travail appelée « **méthode SVP** » est un outil de stratégie foncière qui contribue à la lutte contre l'artificialisation des sols en répondant aux besoins des territoires et aux ambitions des communes qui engagent des opérations de reconversion de leurs friches.

Elle se décompose en **3 phases** qui consistent à :

- **SÉCURISER** et **STABILISER** le site pour éviter qu'il ne se dégrade davantage;
- **VALORISER** le site avec la mise en place d'un plateau témoin permettant de **VOIR LES POSSIBLES** ;
- **PROMOUVOIR**, **PROSPECTER** et **PARTAGER** en approfondissant le travail engagé par la commune pour identifier les potentiels acquéreurs et les associer à la méthodologie.

Convention cadre n°86-24-145 pour la mise en œuvre du projet de territoire de Grand Châtelleraut



- Convention cadre
 - Nom des signataires : Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut
 - Objet: Mise en œuvre du projet de territoire de Grand Châtelleraut
- Pas d'engagement financier
- date échéance convention : 31/12/2027
- Mise en place d'un partenariat entre l'EPFNA et la CAGC et notamment des comités techniques deux fois par an minimum.





CONVENTION CADRE N°86-24-145

POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE TERRITOIRE
DE GRAND CHÂTELLERAULT

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND CHÂTELLERAULT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – BP 90 618 – 86 106 CHÂTELLERAULT – représentée par son Président, **Monsieur Jean-Pierre ABELIN**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

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

d'une part,

ET

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

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

d'autre part,

PRÉAMBULE

Présentation de la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut (CAGC) a été créée le 1er janvier 2017 pour rassembler 47 communes. Issue d'une extension de périmètre comprenant les quatre anciens EPCI (la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais et les communautés de communes du Lencloîtreais, des Vals de Gartempe et Creuse et des Portes du Poitou), elle recouvre une superficie de 1 134 km² sur laquelle vit 19,02 % de la population de la Vienne, soit 83 569 habitants (Insee, 2020).

Identifiée comme porte d'entrée nord de la région Nouvelle-Aquitaine et du département de la Vienne, Grand Châtelleraut se trouve à 70 km au sud de la Métropole de Tours, est contiguë à la Communauté Urbaine de Grand Poitiers, avec qui de nombreux échanges existent. Plusieurs communes sont également voisines, de l'Indre et de l'Indre et Loire, qui peuvent constituer des bassins de vie en périphérie de Grand-Châtelleraut. Ce positionnement régional valorise les logiques de flux le long de l'axe Paris-Bordeaux et facilite les relations aux bassins métropolitains de Tours et de Poitiers.

La centralité de l'EPCI est la commune de Châtelleraut où se trouve un bassin d'emplois à dominante industrielle. L'économie locale est particulièrement dynamique grâce aux établissements de grands groupes (Safran, Thales, Nexteam...) et aux nombreuses PME. La métallurgie et la transformation des métaux constituent le secteur dominant de la zone d'emploi, avec 40 établissements pour environ 2 000 salariés.

Outre la métallurgie, l'industrie automobile et aéronautique, d'autres secteurs occupent une place importante comme la santé, le commerce... Un tissu dynamique et diversifié de PME, TPE, d'entreprises commerciales, artisanales et de services participe à conforter l'emploi et l'activité économique du territoire.

Grand Châtelleraut dispose de nombreux documents stratégiques sur son territoire et est en cours d'élaboration de son PLUi HM (Habitat et Mobilités) :

- le Projet de Territoire (mis à jour en 2021)
- le Programme Local de l'Habitat (2020-2025)
- le Plan de Mobilité Simplifié (finalisation en 2024)
- le Plan Climat Air-Energie et Territoire ou PCAET (2018-2024) prochainement révisé.
- les différents dispositifs de revitalisation territoriale : Action Cœur de Ville (2018-2026), Petites Villes de Demain (2021-2026), Territoires d'Industrie (2023-2027), Contrat de Ville, Trame Verte et Bleue, SAGE Vienne, Villages d'avenir (2024).

Le SCoT Seuil du Poitou regroupe 4 EPCI : la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut, la communauté urbaine de Grand Poitiers et les communautés de communes du Haut-Poitou et des Vallées du Clain.

Par ailleurs, lors du bilan triennal du PLH de Grand Châtelleraut effectué en mai 2024, plusieurs enjeux ont été mis en avant suite aux constats réalisés de la période passée : favoriser l'accession à la propriété des plus jeunes et des publics les plus fragiles en proposant une offre adaptée, rendre plus attractif le parc de logements anciens, poursuivre la production et la rénovation des logements sociaux, poursuivre l'offre en logements des jeunes ainsi que l'adaptation des logements au travers des programmes ANAH et développer des structures d'accueil.

Présentation de l'EPFNA et les principaux enjeux de son PPI 2023-2027

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

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018 et à la loi du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

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

Au titre de son PPI 2013-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la communauté d'agglomération afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI de l'EPFNA.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION CADRE

L'objet de la présente convention est d'assurer une cohérence entre l'intervention foncière, les grands enjeux d'intervention et les objectifs partagés sur le territoire de compétence. Elle s'appuie sur les orientations contenues dans le PPI de l'EPFNA, dans les politiques communautaires et supra communautaires (PLUi, PLH, SCoT, SRADDET etc...) pour structurer et faciliter l'action foncière.

Elle permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes membres, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'intercommunalité sera signataire et d'inscrire les projets dans le projet de territoire porté par l'EPCI.

ARTICLE 2 – LES ENJEUX FONCIERS DE GRAND CHÂTELLERAULT

La présente convention traduit les ambitions du projet de territoire de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault au niveau foncier, à savoir :

- Un enjeu de renouvellement de l'habitat ancien et de développement du logement social notamment sur la commune de Naintré (seule commune en déficit SRU sur le territoire) ;
- La résorption de friches industrielles ou urbaines qui permettront de mener des opérations à vocation d'habitat et/ou économique.
- Le maintien du dernier commerce en milieu rural ;
- Le développement touristique pour les communes patrimoniales du territoire (Angles-sur-Anglin et La Roche-Posay) ;
- La mise en valeur des bords de rivière (La Vienne, l'Anglin, la Gartempe, ...).

L'intervention foncière de l'EPFNA à l'échelle de l'EPCI s'inscrira dans le contexte global suivant :

- Prise en compte de l'évolution de la réglementation en matière de planification urbaine (objectif Zéro Artificialisation Nette) et de développement des énergies renouvelables.
- Orientation des politiques publiques en faveur du développement durable, de l'adaptation au changement climatique, de la prévention des risques et de la résilience du territoire.
- Faire barrage à la spéculation foncière notamment sur le bâti industriel.

ARTICLE 3 – LES ENJEUX DU PARTENARIAT ENTRE GRAND CHÂTELLERAULT ET L'EPFNA

La stratégie d'intervention de l'EPFNA sur le territoire de Grand Châtellerault est élaborée en prenant en compte les orientations stratégiques de l'État, les enjeux et projets de territoires identifiés dans les documents de planification (PLUI, Scott, Sraddet), ainsi que les objectifs de production de logements définis par les programmes locaux de l'habitat.



I. Mise en place d'une politique de production de logements

A. Redynamiser et développer les centres-bourgs par l'habitat

Accompagner et coordonner les projets de redynamisation des centres-bourgs des communes dans une logique de renouvellement urbain.

Accompagner techniquement et financièrement les opérations de restructuration d'îlots dégradés pour répondre aux enjeux de transition écologique et énergétique, d'adaptation du logement au vieillissement et de résorption de l'habitat indigne.

Utiliser la requalification de l'habitat comme moteur de ce renouvellement en cohérence avec les enjeux de développement durable, de commerce de proximité, d'aménagement des espaces publics et de mobilité.

B. Garantir un développement maîtrisé et harmonieux du logement

Calibrer et diversifier l'offre de logements dans une recherche de complémentarité entre la ville centre et les communes périphériques tout en limitant la consommation foncière.

C. Développement du logement social en lien avec la loi SRU

La communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut accompagne la commune de Naintré dans le cadre de l'atteinte de ses objectifs au titre de la loi SRU.

L'EPFNA pourra conventionner avec la commune de Naintré afin d'engager un processus de travail partenarial visant à :

- Définir une méthode de travail et une gouvernance dédiée (collectivités, services de l'Etat, bailleurs sociaux...) pour répondre aux besoins spécifiques du territoire tout en s'inscrivant dans une logique de sobriété foncière ;
- Identifier le foncier disponible pouvant être mobilisé pour produire du logement social ;
- Déterminer les outils fonciers (préemption, DUP) et les moyens techniques et financiers nécessaires pour atteindre les objectifs poursuivis.

II. Préservation des activités, des commerces et de services

L'EPFNA a pour mission de soutenir l'attractivité des territoires et de favoriser leur dynamisme économique en œuvrant au maintien et développement de services de proximité à la population. Pour cela, l'EPFNA agit sur le foncier pour restructurer les zones d'activités économiques (ZAE, ZA, ZI) existantes, mais aussi pour sauvegarder et développer les commerces et services dans les cœurs de ville et les centres bourgs (boulangerie, commerce multi-service, ...).

Il sera nécessaire de valider la faisabilité du projet et la cohérence de l'installation de l'activité sur le territoire communal au préalable, à l'échelle du bassin de vie et ne pas se limiter au territoire de la commune.

Ainsi, l'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut va contribuer à agir pour un aménagement durable du territoire, en mobilisant du foncier existant, en favorisant la reconversion des friches, en réduisant la consommation d'espace par la densification, et en intervenant en priorité dans les territoires à enjeux structurants pour soutenir l'armature territoriale existante.

III. Mobilisation du foncier existants et reconversion de friches

Les interventions de l'EPFNA sur le territoire de Grand Châtelleraut va favoriser une urbanisation raisonnée limitant la consommation de terre naturelle. Soucieux de préserver la biodiversité, l'EPFNA et Grand Châtelleraut ont à cœur de limiter l'usage des terres et de protéger l'environnement. C'est devenu un enjeu central pour tous les territoires et c'est désormais une obligation légale depuis l'adoption de la loi climat et résilience en 2021.

La sobriété foncière, qui consiste à réduire l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, guide chaque jour l'action des partenaires. L'EPFNA pourra accompagner Grand Châtelleraut dans le cadre de sa politique de protection des espaces naturels agricoles et forestiers notamment dans le cadre du réinvestissement de friches.



L'EPFNA, a mis en place un processus commun de gestion des friches, à adapter à chaque contexte. Cette méthodologie de travail appelée « **méthode SVP** » est un outil de stratégie foncière qui contribue à la lutte contre l'artificialisation des sols en répondant aux besoins des territoires et aux ambitions des communes qui engagent des opérations de reconversion de leurs friches.

Elle se décompose en **3 phases** qui consistent à :

→ **SÉCURISER** et **STABILISER** le site pour éviter qu'il ne se dégrade davantage;

→ **VALORISER** le site avec la mise en place d'un plateau témoin permettant de **VOIR LES POSSIBLES** ;

→ **PROMOUVOIR**, **PROSPECTER** et **PARTAGER** en approfondissant le travail engagé par la commune pour identifier les potentiels acquéreurs et les associer à la méthodologie.

IV. Protection du territoire contre les risques technologiques et naturels

L'EPFNA pourra également faciliter la mise en œuvre des projets fonciers permettant de réduire les risques technologiques et naturels et de protéger la population.

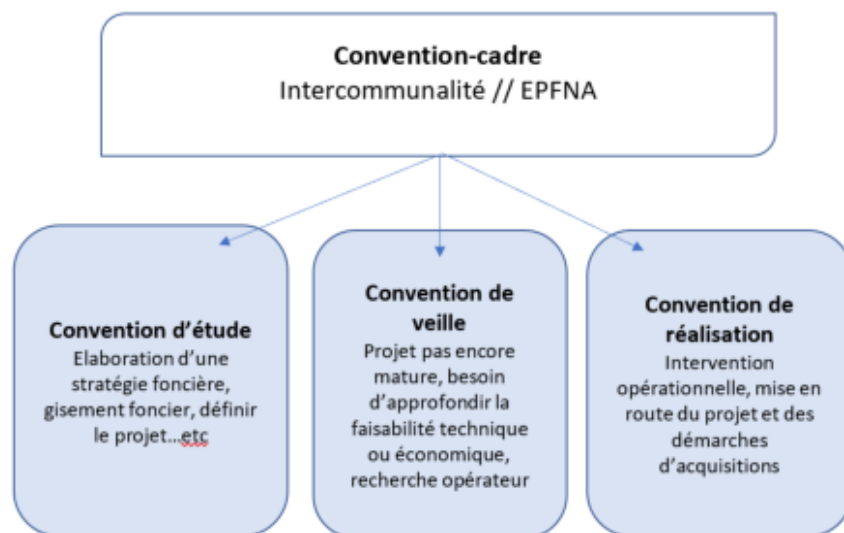
ARTICLE 4 – STRUCTURE CONVENTIONNELLE

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, l'action de l'EPFNA s'inscrit dans le cadre de conventions. Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA.

Le modèle conventionnel suivant a été pensé pour pouvoir s'adapter à chaque étape de maturation des projets, en tenant compte des compétences propres à chaque collectivité, afin de permettre un accompagnement ciblé des territoires, ainsi qu'une sécurisation des interventions.

Lorsque l'EPFNA est sollicité par une collectivité du territoire de Grand Châtelleraut pour un projet, une analyse commune de la situation est réalisée avec le référent interne désigné par l'EPCI, afin de définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.

Le cadre conventionnel d'intervention de l'EPFNA se traduit à travers trois types de convention opérationnelles :



La convention d'étude qui permet notamment d'évaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque.

La convention de veille lorsque l'intention de projet de la collectivité est avancée mais demande à être précisée et que des études complémentaires doivent être réalisées. Ce type de convention permet une surveillance des fonciers stratégiques et une intervention par préemption si nécessaire.

La convention de réalisation ayant pour vocation d'assurer une maîtrise foncière sur des périmètres précis. A ce stade, le projet partenarial doit être précisément défini et validé. Des éléments financiers et de calendriers doivent être précisés et inscrits à la convention afin d'envisager un projet de sortie d'opération (aménagements potentiels, identification de partenaires tels qu'un bailleur social ou un opérateur privé, délais de portage...). De nouvelles études pourront être portées à ce stade si nécessaire.

ARTICLE 5 – L’INTERVENTION OPERATIONNELLE

Les principales étapes et interventions de l’EPFNA, dans le cadre des conventions opérationnelles sont :



LES MODALITÉS D’ACQUISITION FONCIÈRE

En matière foncière, l’EPFNA joue un rôle de conseil auprès de la collectivité. Il procède à l’évaluation des propriétés préalablement à tout projet d’acquisition au regard des contraintes identifiées (saisine de la direction de l’immobilier de l’Etat). Il analyse la faisabilité financière d’un projet déterminé sur un foncier précis, et en conséquent la charge foncière admissible pour la bonne réalisation du projet.

Dans le cadre de la mission définie par la convention opérationnelle, l’EPFNA peut ainsi procéder à des acquisitions par acte notarié dans les périmètres actifs, après accord de la collectivité garante (par la signature d’un formulaire d’accord de collectivité et la délibération de son conseil municipal ou communautaire). Ces acquisitions peuvent concerner des biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (avec la collectivité), constitués en parcelles, en lot de volume ou en lot de copropriété.

Ces acquisitions sont réalisées en priorité par voie amiable. L’EPFNA peut également exercer le droit de préemption urbain, par délégation du titulaire. Il gère l’intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité (après accord de cette dernière). Dans ce cadre, Grand Châtelleraut est tenue de transmettre à l’EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dont l’intérêt général doit être explicitement présenté, après consultation et accord de la commune concernée.

Enfin, lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maîtrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir, l'EPFNA peut proposer à la collectivité, après prise de contact avec les services de la préfecture, de recourir à une procédure d'expropriation. Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'urbanisme.

LA GESTION ET MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens acquis avant toute mise à disposition éventuelle ou tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

Les biens acquis par l'EPFNA seront gérés de la façon suivante :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : ils pourront être mis à disposition de la collectivité (EPCI ou commune) qui en assure la gestion via la signature d'une convention de mise à disposition.
- Lorsqu'ils sont occupés : l'EPFNA en conserve la gestion locative et assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention opérationnelle, et percevra les recettes éventuelles jusqu'à la mise en congé du locataire.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte. Cela peut permettre aux collectivités, d'engager des travaux de réhabilitation et ce pendant le portage de l'EPFNA.

Dans le cadre de la gestion d'un bien acquis en copropriété, l'EPFNA sollicite l'avis de Grand Châtelleraut en amont des assemblées générales de copropriété, notamment dans les cas où des engagements financiers importants seraient soumis au vote de l'assemblée générale de copropriété.

Ce dispositif permet notamment d'engager des travaux d'urgence dès l'acquisition du bien. A noter que dans le cadre de son intervention, l'EPFNA ne peut procéder qu'à des travaux de sécurisation des biens. Il peut également effectuer des travaux de désamiantage et de démolition sur des fonciers ne présentant aucun intérêt et avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, afin d'aérer le foncier bâti ou mettre en valeur le foncier historique.

LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Conformément à l'article L.321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par l'EPFNA ont vocation à être cédés au plus tard à l'issue du délai de portage défini dans la convention opérationnelle. Les cessions sont soumises à l'accord de la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut par délibération du conseil communautaire lorsqu'elle porte la garantie de rachat sinon à l'accord de la commune concernée par délibération du conseil municipal.

Dans le cas d'une cession à un opérateur, celle-ci peut être réalisée avec charges et obligations dans le cadre de la réalisation d'un projet ou sans charges pour les emprises non intégrées à l'assiette d'un projet.

La rétrocession à la commune peut intervenir si elle est identifiée dès le départ comme le futur acquéreur dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Si aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu ou que celui-ci est abandonné, la collectivité portant la garantie de rachat doit racheter, à l'échéance de la convention, le bien acquis au prix de revient de l'EPFNA.

Le prix de revient est calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA et n'intègre pas de frais de structure. La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, et après sollicitation des financements auprès de l'ensemble des partenaires, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et limiter son impact financier. Le conseil d'administration de l'EPFNA est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration.

ARTICLE 6 - GOUVERNANCE ET INSTANCES DE PILOTAGE

Le partenariat entre les services de Grand Châtelleraut et l'EPFNA est piloté par la direction de l'aménagement du territoire qui désigne un référent interne pour l'EPFNA. Ce dernier sera chargé d'animer ce partenariat.

Une organisation de travail en mode projet est privilégiée dans le cadre des conventions opérationnelles qui devront ainsi détailler les missions des intervenants en fonction des besoins identifiés.

Il est précisé que l'EPFNA échangera directement avec les communes membres et conventionnera avec ces dernières pour les accompagner sur des projets, même, pour lesquels la communauté d'agglomération ne souhaiterait pas s'impliquer directement. L'EPFNA s'engage toutefois à rendre compte de ces échanges à l'EPCI.

Des comités techniques seront organisés semestriellement (au deuxième trimestre puis quatrième trimestre de chaque année) afin d'assurer un cadrage technique et politique des différentes interventions de l'EPFNA. Les discussions s'appuieront sur un diaporama préparé par l'EPFNA. La communauté d'agglomération rédigera ensuite un compte-rendu actant les décisions intervenues lors de la réunion.

En tant que de besoin, des comités de pilotage pourront être organisés afin de présenter aux élus les résultats des actions entreprises dans le cadre des conventions opérationnelles et définir les grandes orientations à donner.

ARTICLE 7 – DUREE

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

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles **jusqu'au 31 décembre 2027** (date à laquelle prendra fin le PPI actuel de l'EPFNA).

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant.

ARTICLE 8 – RESILIATION DE LA CONVENTION

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.

RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale si la collectivité partenaire ne respecte pas les engagements définis aux articles 3 et 4 de la présente convention ou si l'exécution de la convention s'avère irréalisable.

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

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

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

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

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 de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence de l'ensemble des collectivités signataires.

A compter de la résiliation, les conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 9 – 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 Coursol 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 2 exemplaires originaux

La communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut
représentée par son président,

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

Jean-Pierre ABELIN

Sylvain BRILLET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 040

Convention réalisation n° 87-25-005 pour la résorption d'une friche bâtie en cœur de bourg entre la Commune De Peyrat-Le-Château et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

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

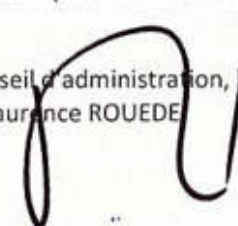
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,


- APPROUVE la convention réalisation n° 87-25-005 pour la résorption d'une friche bâtie en cœur de bourg entre la Commune De Peyrat-Le-Château et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 180 000 € 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 la COMMUNE DE PEYRAT-LE-CHATEAU (87117)
- 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

Laurance 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° 87-25-005 pour la résorption d'une friche bâtie en cœur de bourg entre la
Commune De Peyrat-Le-Château et l'EPFNA

Contexte : La commune porte un projet global de revitalisation de son centre-bourg pour laquelle une étude urbaine globale a été menée par le CAUE 87. Le projet de la commune porte principalement sur le réaménagement de la place principale avec implantation d'une nouvelle halle et sur l'ouverture de circulations douces par la démolition de biens en coeurs de bourg. Démolition d'un bâti dégradé en coeur de bourg

Projet : La commune souhaite permettre la démolition d'un bâti très dégradé en coeur de ville pour permettre une percée vers le lac et faciliter ainsi les circulations douces en coeur de bourg.

Durée : jusqu'au 31/12/2027

Montant : 180 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE PEYRAT-LE-CHATEAU (87117)

Périmètre / zonage : périmètre de réalisation sur un ensemble de bâtis dégradés de 1 128 m², en zone Na



Situation: Pôle rural à l'extrême Est de la Haute-Vienne au bord du Lac de Vassivière – **1030 habitants**



Identification des biens :

Ensemble immobilier très dégradé en cœur de bourg en bordure de l'étang communal et à proximité immédiate de la place principale



Marché:

Marché rural détendu
Importance des résidences secondaires



Enjeux et Programme :

- Résorption d'une friche en cœur de bourg par sa démolition
- Ouvertures de nouvelles percées vers l'étang de la commune
- Valorisation des mobilités douces



Planning :

- Négociation foncière et acquisition : second semestre 2025
- Réalisation des études complémentaires : second semestre 2025
- Mise en œuvre des travaux de démolition : 2026
- Cession du foncier par l'EPFNA à la commune : 2027





Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention Peyrat-le-Château (87)			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	10 000,00 €		
Frais de notaire	1 500,00 €	Retrocession à la commune	127 500,00 €
Frais géomètre	3 000,00 €		
Etudes de programmation			
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	10 000,00 €		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	60 000,00 €		
MOE	25 000,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	10 000,00 €		
Taxe foncière	7 000,00 €		
Consommation eau / électricité			
Assurance	1 000,00 €		
Total des dépenses	127 500,00 €	Total des recettes	127 500,00 €
Solde créditeur		Solde débiteur	0,00 €

résorption d'une friche bâtie en cœur de bourg _ Peyrat-le Château

Capacité financière de la commune

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	1 895	1 815	916
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	1 907	1 826	744
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	-11	-11	172
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	927	888	426
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	964	923	445
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	37	35	19
Capacité d'autofinancement brute = CAF	115	110	184
Encours de la dette au 31/12/N	1 414	1 354	576
FONDS DE ROULEMENT	-47	-45	576

Capacité financière très défavorable, un paiement échelonné est à envisager pour faciliter le rachat par la collectivité

Convention de réalisation pour la résorption d'une friche bâtie en cœur de bourg entre la commune de Peyrat-le Château et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de Peyrat-le-Château
- Projet : résorption d'une friche bâtie vacante en cœur de bourg

- Montant : 180 000 €
- Garant du rachat : Commune de Peyrat-le-Château

- date échéance convention : 31/12/2027

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N° 87-25-005

POUR LA RESORPTION D'UNE FRICHE BATIE EN CŒUR DE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE PEYRAT-LE-CHATEAU

ET

L'EPFNA

ENTRE

La **commune de Peyrat-le-Château**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à Le Bourg, 87470 PEYRAT-LE-CHATEAU représentée par **Monsieur Dominique BAUDEMONT**, 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-2025- du XX XX 2025.

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Peyrat-le-Château

La commune de Peyrat-le-Château est localisée dans l'Est du département de la Haute-Vienne à la limite avec le département de la Creuse. Elle est intégrée à la communauté de communes des Portes de Vassivière depuis 2003.

Limitrophe du Lac de Vassivière, la commune présente un attrait touristique important à la saison estivale.

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

INDICATEURS	COMMUNE Peyrat-le- Château	EPCI CC des Portes de Vassivière	DÉPARTEMENT Haute-Vienne	SOURCE
Population (habitants)	1 027	5 641	372 359	INSEE
Variation annuelle de la population	1,74 %	0,17 %	-0,16 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	3,42 %	3,23 %	12,30 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	1	7	1 234	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m ²	0 m ²	47 580 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	15,38 %	18,52 %	12,12 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	332	1 845	143 015	INSEE
Nombre d'entreprises	5	56	3 263	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	13,54 %	11,71 %	12,49 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,07	2,02	2,04	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	24	141	6 283	INSEE

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
Carte communale ou RNU		

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune 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 « ruine rue Barlet » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AC 148	158 m ²	Non bâti	Le Bourg	Na	Libre
AC 149	43 m ²	Bâti	Le Bourg	Na	Libre
AC 150	567 m ²	Non bâti	Le Bourg	Na	Libre
AC 151	360 m ²	Bâti	Rue Barlet	UGa	Libre

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



2.2. Définition du projet

A ce stade, la Commune et/ou l'Intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Etude urbaine réalisée par le CAUE

	Etudes capacitaires	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Etude de programmation urbaine	Étude géotechnique
	Etude de programmation commerciale	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Stratégie d'intervention foncière
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire	Autres : à préciser

L'étude urbaine menée par le CAUE porte principalement sur le réaménagement du cœur de bourg axé autour de la requalification de la place principale et de l'ouverture de nouvelles circulations permettant de mieux faire communiquer les différents espaces du bourg. A ce titre, un bien clef a été identifié par la collectivité pour faire l'objet d'une démolition en vue d'ouvrir les espaces centraux vers l'étang communal et le secteur bâti existant sur les rives opposées dudit étang.

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

L'acquisition et la démolition d'un bien dégradé vacant en cœur de bourg par l'EPFNA.

2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

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

2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : second semestre 2025
- Réalisation des études complémentaires : second semestre 2025
- Mise en œuvre des travaux de démolition : 2026
- Cession du foncier par l'EPFNA à la commune : 2027

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA pourront être démolis par l'EPFNA.

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution est le suivant :

Etudes préalables	10 000 €
MOE	25 000 €
Travaux	60 000 €
Autres	15 000 €

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

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 180 000 €.**

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera 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 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 sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Peyrat-le-
Château
représentée par son maire,

Dominique BAUDEMONT

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 041

Convention de réalisation n°87-25-026 pour la valorisation d'un village de gîtes entre la commune de Videix 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°87-25-026 pour la valorisation d'un village de gîtes entre la commune de Videix et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la COMMUNE DE VIDEIX (87204)
- 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°87-25-026 pour la valorisation d'un village de gîtes entre la commune de Videix et l'EPFNA

Contexte : Le foncier fait l'objet d'une mise en vente par l'EPCI qui ne souhaite plus assurer sa gestion. L'intervention de l'EPFNA a fait l'objet d'un soutien spécifique des services de l'Etat dans le cadre du programme Villages d'Avenir.

Projet : Le projet correspond à la valorisation et à la redynamisation d'un village de gîte.

Durée : jusqu'au 31/12/2027

Montant : 250 000 €

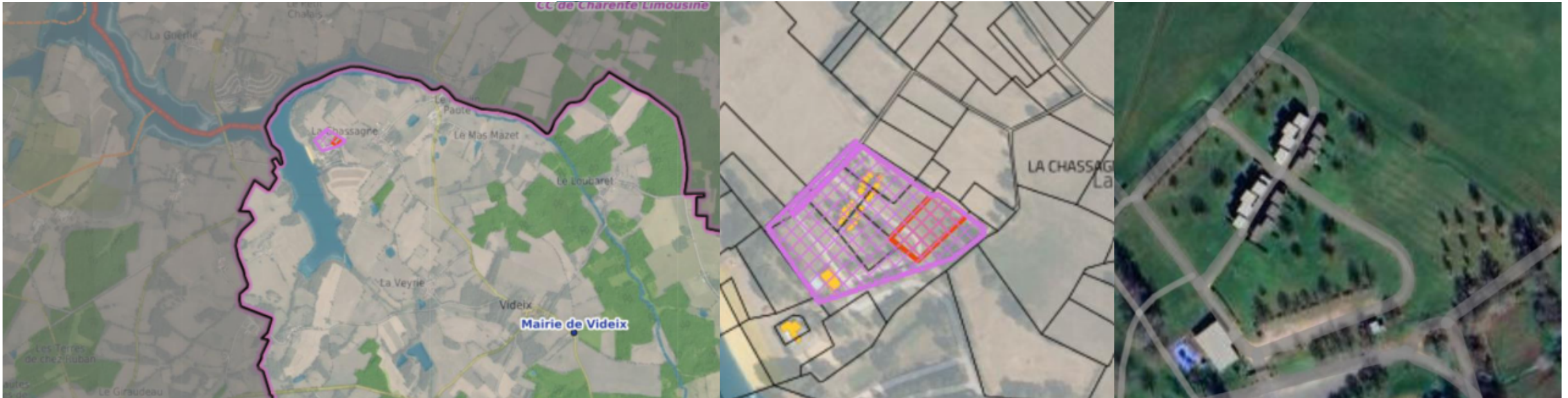
Garantie de rachat : COMMUNE DE VIDEIX (87204)

Périmètre / zonage : Le périmètre de réalisation correspond à un village de 16 gîtes en bordure du lac interdépartemental. Il est composé d'un village de gîtes collectifs, d'une salle commune et d'une piscine.

valorisation d'un village de gîtes/ rachat collectivité à Videix



Situation : Commune rurale de Haute-Vienne à proximité immédiate de la Charente et de la Dordogne | Territoire touristique | 205 habitants



Identification des biens :

Localisé à proximité d'un lac Haut-Charentais, le bien est composé de 16 gîtes, d'une salle commune et d'une piscine. L'ensemble appartient à l'Intercommunalité. Le restaurant, situé à proximité, est d'ores et déjà maîtrisé par la commune. Les gîtes sont actuellement exclusivement loués via la plateforme « Gîtes de France » mais disposent d'une belle notoriété auprès d'un public de motards, de pêcheurs et de cyclistes (proximité de la véloroute). L'EPCI a retiré le bien de la vente aux enchères et souhaite vendre à hauteur du prix des Domaines soit 190 000 €.



• Enjeux et Programme :

Le foncier fait l'objet d'une mise en vente par l'EPCI qui ne souhaite plus assurer sa gestion. L'intervention de l'EPFNA a fait l'objet d'un soutien spécifique des services de l'Etat dans le cadre du programme Villages d'Avenir.

• Orientations/prescription attendues :

Avec l'appui de l'ANCT, une étude de valorisation touristique interdépartementale autour du lac est prévue sur l'année 2025.

Avec l'appui de l'Agence Technique départementale et le soutien financier de Villages d'Avenir, lancement d'un programme de travaux d'isolation et de rafraichissement visant une utilisation annuelle du village.

Mobilisation des étudiants du BTS Tourisme de Saint-Junien (20 km) pour la valorisation et l'exploitation du site.



Planning :

Premier semestre 2025 : Acquisition amiable en démembrement au bénéfice de la commune

2025 – 2027 : Campagne de travaux de rafraichissement des gîtes par la commune

Second semestre 2027 : Rachat du foncier par la commune

valorisation d'un village de gîtes/ rachat collectivité à Videix



Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention Videix (87)			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	190 000,00 €	Cession nu propriété à la commune	19 000,00 €
Frais de notaire	10 000,00 €	Retrocession à la commune	184 000,00 €
Frais géomètre	0,00 €		
Etudes de programmation	0,00 €		
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	0,00 €		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	0,00 €		
MOE	0,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	0,00 €		
Taxe foncière	0,00 €		
Consommation eau / électricité	0,00 €		
Assurance	3 000,00 €		
Total des dépenses	203 000,00 €	Total des recettes	203 000,00 €
Solde créditeur		Solde débiteur	0,00 €

valorisation d'un village de gîtes/ rachat collectivité à Videix

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	246	1 188	1 123
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	198	954	845
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	48	234	278
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	62	299	569
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	45	219	598
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	-17	-80	30
Capacité d'autofinancement brute = CAF	48	234	295
Encours de la dette au 31/12/N	73	354	582
FONDS DE ROULEMENT	56	268	1 400

Attention la capacité financière de la commune est défavorable, il est nécessaire de mettre un paiement échelonné dès que possible pour faciliter le rachat par la collectivité

Convention de réalisation n°87-25-026 pour la valorisation d'un village de gîtes entre la commune de Videix et l'EPFNA



- Nom des signataires : commune de Videix
- Projet : Valorisation d'un village de gîte

- Montant : 250 000 €
- Garant du rachat : Commune

- date échéance convention : 31/12/2027

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N° 87-25-026

POUR LA VALORISATION D'UN VILLAGE DE GITES TOURISTIQUES

ENTRE

LA COMMUNE DE VIDEIX

ET

L'EPFNA

ENTRE

La **commune de Videix**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2, Le Bourg - 87600 VIDEIX, représentée par **Monsieur Edouard COQUILAUD**, 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-2025- du 13 mars 2025.

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Videix

La commune de Videix est localisée au Sud-Ouest du département de la Haute-Vienne à la frontière avec la Charente. Elle est intégrée à la communauté Portes Océane du Limousin.

La commune est intégrée au dispositif Village d'Avenir.

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

INDICATEURS	COMMUNE Videix	EPCI CC Porte Océane du Limousin	DÉPARTEMENT Haute-Vienne	SOURCE
Population (habitants)	204	25 686	372 359	INSEE
Variation annuelle de la population	-1,40 %	-0,06 %	-0,16 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	0,00 %	11,48 %	12,30 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	-	-	-	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	0 m ²	7 351 m ²	47 580 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	22,60 %	14,86 %	12,12 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	36	9 702	143 015	INSEE
Nombre d'entreprises	2	189	3 263	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	-	-	-	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,04	2,11	2,04	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	8	436	6 283	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	2	11	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	1	13	115	Observatoire des Territoires

Documents d'urbanisme en vigueur :

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément 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 Videix 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

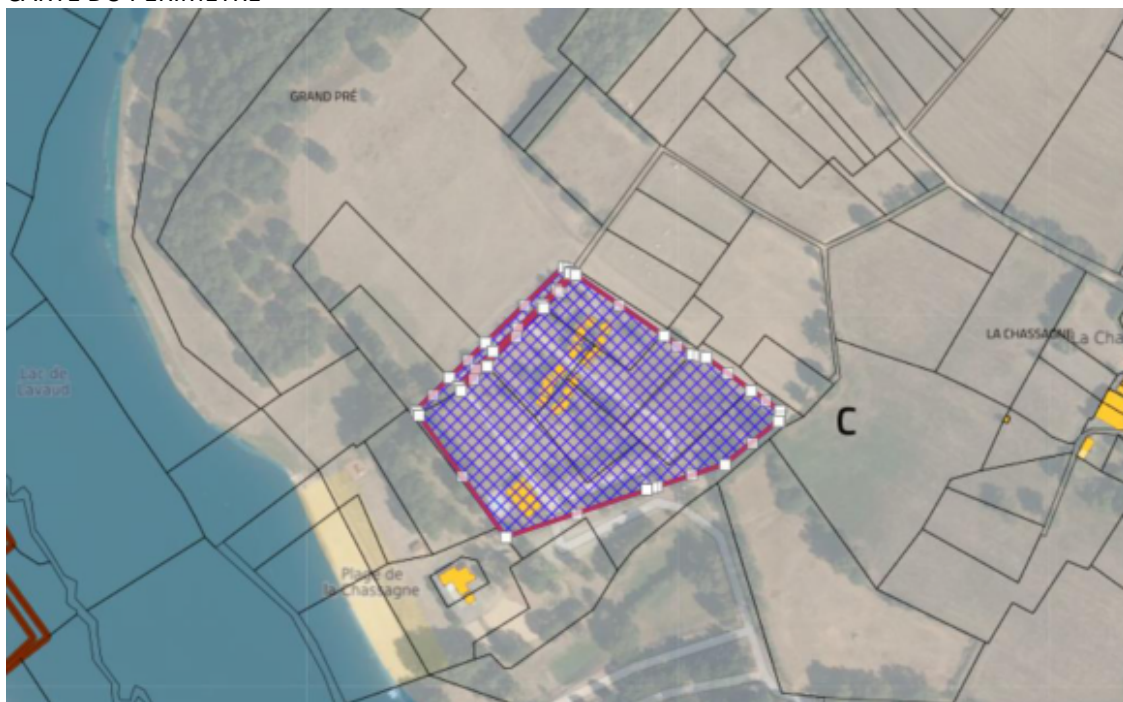
2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Village de Gîtes de Videix » 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> (PPR ?ER ? SMS ?)	<u>Occupation</u>
C 597	1 865 m ²	Bâti	La Chassagne			Libre
C 600	1 720 m ²	Bâti	La Chassagne			Libre
C 2637	184 m ²	Non bâti	Grand Pré			Libre
C 2639	181 m ²	Non bâti	Grand Pré			Libre
C 2641	411 m ²	Non bâti	Grand Pré			Libre
C 2642	1 646 m ²	Bâti	La Chassagne			Libre
C2644	2 254 m ²	Non bâti	La Chassagne			Libre
C 2646	7 352 m ²	Bâti	La Chassagne			Libre
C 2649	1 656 m ²	Bâti	La Chassagne			Libre

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

CARTE DU PERIMETRE



2.2. Définition du projet

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

- XXXX
- XXXX
- XXXX

Etudes capacitaires	Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation urbaine	Étude géotechnique
Etude de programmation commerciale	Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Stratégie d'intervention foncière
Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire	Autres : à préciser

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

Localisé à proximité d'un lac Haut-Charentais, le bien est composé de 16 gîtes, d'une salle commune et d'une piscine. La commune souhaite permettre la valorisation du bien par la réalisation de travaux visant à permettre

un usage annuel des gîtes. Le bien fera l'objet d'une acquisition en démembrement de propriété par l'EPFNA avec acquisition de l'usufruit par la commune. L'EPFNA conservera la nue-propriété du bien pendant le portage.

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

Sans objet.

2.3.3. L'expropriation

Sans objet.

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
	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, 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 :

- Dans le cas présent d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier (commune), selon les modalités prévues dans l'acte.

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

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

4.3. Démolition/dépollution des biens pendant le portage

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

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

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La commune, 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 le cas échéant transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

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

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

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

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

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

11.3. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

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 Videix
représentée par son maire,

Edouard COQUILLAUD

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025-042

Convention de réalisation n°87-25-025 pour la restructuration d'un ilot bâti situe rue Armand Dutreix entre la ville de Limoges 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°87-25-025 pour la restructuration d'un ilot bâti situe rue Armand Dutreix entre la ville de Limoges 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°87-18-138 au titre de l'opération susvisée (8718138001) pour un montant total estimé de 660 145,70 € HT au 31/01/2025.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € 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 LIMOGES (87085)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 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°87-25-025 pour la restructuration d'un îlot bâti situe rue Armand Dutreix
entre la ville de Limoges et l'EPFNA**

Contexte : La ville souhaite permettre la restructuration de l'îlot dans le cadre d'une opération mixte en renouvellement urbain. Cet îlot est localisé en entrée de Ville, le long de la rue Armand Dutreix qui structure l'Ouest de la Ville et relie notamment le centre-ville à la N141 qui relie Limoges à Angoulême. Il est composé de plusieurs ensemble immobiliers à dominante habitat disposant pour certains de cellules commerciales en rez-de-chaussée et d'importants terrains sur l'arrière. L'ensemble est dans un état globalement passable.

Projet : Maitrise foncière de la totalité de l'îlot et rétrocession à la collectivité pour permettre la création d'un pôle de vie à l'échelle du quartier.

Transfert de l'ancienne convention :

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°87-18-138 au titre de l'opération susvisée (8718138001) pour un montant total estimé de 660 145,70 € HT au 31/01/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : jusqu'au 31/12/2027

Montant : 2 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LIMOGES (87085)

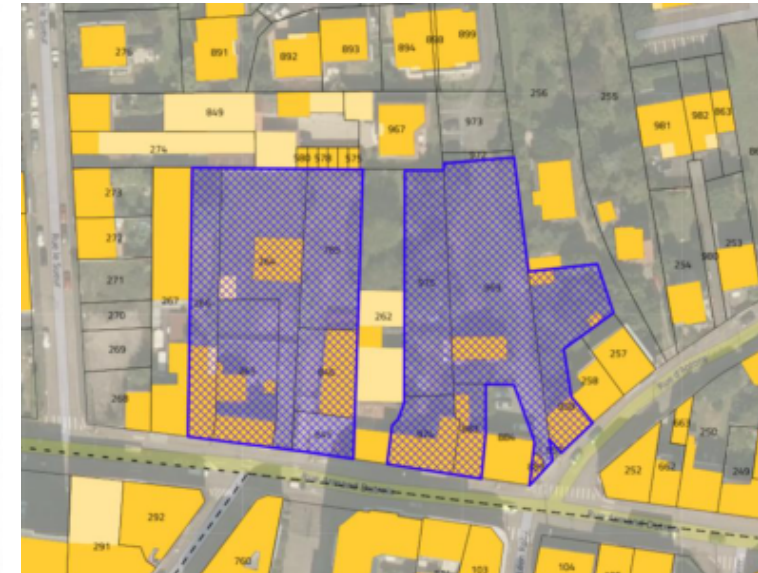
Périmètre / zonage : Un périmètre de réalisation correspondant à l'îlot ciblé dans la convention. Il correspond à plusieurs ensemble immobilier (immeubles de rapports) dont l'état varie. L'EPFNA et la ville maîtrisent d'ores et déjà certaines propriétés.



Situation : Préfecture de la Haute-Vienne | 129 754 habitants



Maîtrise ville + EPF



Identification des biens :

L'îlot est localisé en entrée de Ville, le long de la rue Armand Dutreix qui structure l'Ouest de la Ville et relie notamment le centre-ville à la N141 qui relie Limoges à Angoulême. Il est composé de plusieurs ensemble immobiliers à dominante habitat disposant pour certains de cellules commerciales en rez-de-chaussée et d'importants terrains sur l'arrière. L'ensemble est dans un état globalement passable.

restructuration d'un îlot bâti situé rue Armand Dutreix à Limoges / rachat collectivité



• Enjeux et Programme :

La ville souhaite permettre la restructuration de l'îlot dans le cadre d'une opération mixte en renouvellement urbain. Le projet devra permettre la création d'un pôle de vie à l'échelle du quartier



Outils : Sur cet îlot, après avoir finalisé plusieurs négociations amiables, la Ville de Limoges a délégué à l'EPFNA la mise en œuvre d'une procédure de DUP « réserve foncière » pour s'assurer la maîtrise des derniers comptes de propriétés



Planning :

Premières acquisitions EPFNA : Juillet 2019

Mise en œuvre de la phase judiciaire de la DUP :
2025-2026

Cession de l'îlot : 2027





Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention Limoges (87)			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière et indemnités	1 654 976,40 €		
Etudes préalables	2 500,00 €		
Frais de notaire	50 000,00 €	Retrocession à la commune	1 754 579,44 €
Frais géomètre	0,00 €	Loyers déjà perçus	42 896,96 €
Frais de procédure DUP	25 000,00 €	loyers à venir	50 000,00 €
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	65 000,00 €		
Consommation eau / électricité	5 000,00 €		
Assurance	20 000,00 €		
Charge de copropriété	5 000,00 €		
Total des dépenses	1 847 476,40 €	Total des recettes	1 847 476,40 €
Solde créditeur		Solde débiteur	0,00 €

Capacité financière de la commune

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	199 837	1 505	1 556
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	174 254	1 312	1 408
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	25 583	193	148
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	43 764	330	469
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	49 891	376	505
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	6 127	46	37
Capacité d'autofinancement brute = CAF	38 818	292	216
Encours de la dette au 31/12/N	124 804	940	1 079
FONDS DE ROULEMENT	17 328	131	118

Situation financière de la commune favorable

Convention de réalisation n°87-25-025 pour la restructuration d'un îlot bâti situé rue Armand Dutreix entre la Ville de Limoges et l'EPFNA



- Nom des signataires : Ville de Limoges
- Projet : restructuration d'un îlot bâti en entrée de Ville / rachat collectivité
- Montant : 2 500 000 €
- Garant du rachat : Ville de Limoges
- date échéance convention : 31/12/2027
- **La présente convention emporte transfert des engagements et des dépenses** de l'opération 87-18-138-001 pour laquelle la convention arrive à échéance en juillet 2025 (660 145,70 € HT au 31/01/2025)



CONVENTION REALISATION N° 87-25-025

POUR LA RESTRUCTURATION D'UN ÎLOT BÂTI SITUÉ RUE ARMAND DUTREIX

ENTRE

LA VILLE DE LIMOGES

ET

L'EPFNA

ENTRE

La **Ville de Limoges**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 square Jacques Chirac, BP 3120, 87031 LIMOGES Cedex 1, représentée par **Monsieur Emile Roger LOMBERTIE**, 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-2025- du XX mars 2025.

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

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Ville de Limoges

La Ville de Limoges est la Préfecture de la Haute-Vienne. Elle est la ville centre de la communauté urbaine de Limoges Métropole.

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

INDICATEURS	COMMUNE Limoges	EPCI CU Limoges Métropole	DÉPARTEMENT Haute-Vienne	SOURCE
Population (habitants)	130 876	206 951	372 359	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,53 %	-0,12 %	-0,16 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	20,84 %	17,14 %	12,30 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	487	911	1 234	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	21 398 m ²	30 597 m ²	47 580 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	12,97 %	10,44 %	12,12 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	82 020	97 964	143 015	INSEE
Nombre d'entreprises	1 392	1 991	3 263	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	17,99 %	14,25 %	12,49 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	1,80	1,96	2,04	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	2 609	3 531	6 283	INSEE
Action Coeur de Ville	1	1	1	Observatoire des Territoires

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 26 juin 2019
PLH	Approuvé le 26 juin 2019
SCOT	Approuvé le 7 juillet 2021

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « îlot bâti rue Armand Dutreix » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)</u>	<u>Occupation</u>
AZ 257	171 m ²	Bâti	88 rue d'Antony	UA1		Occupé
AZ 258	160m ²	Bâti	90 rue d'Antony	UA1		Occupé
AZ 262	743 m ²	Bâti	124 rue Armand Dutreix	UA1		Occupé
AZ 264	799 m ²	Bâti	128 rue Armand Dutreix	UA1		Occupé
AZ 265	512 m ²	Bâti	130 rue Armand Dutreix	UA1		Occupé
AZ 266	449 m ²	Bâti	132 rue Armand Dutreix	UA1		Libre
AZ 267	579 m ²	Bâti	134 rue Armand Dutreix	UA1		Occupé
AZ 268	217 m ²	Bâti	136 rue Armand Dutreix	UA1		Libre
AZ 269	160 m ²	Non bâti	2 rue le Sueur	UA1		Libre
AZ 270	114 m ²	Non bâti	4 rue le Sueur	UA1		Libre
AZ 271	178 m ²	Non bâti	6 rue le Sueur	UA1		Libre
AZ 785	538 m ²	Non bâti	126b rue Armand Duteix	UA1		Libre
AZ 845	146 m ²	Non bâti	126 rue Armand Dutreix	UA1		Libre
AZ 846	301 m ²	Bâti	126 rue Armand Dutreix	UA1		
AZ 883	152 m ²	Bâti	120 rue Armand Dutreix	UA1		Occupé
AZ 884	247 m ²	Bâti	120 rue Armand Dutreix	UA1		Occupé

AZ 885	13 m ²	Bâti	120 rue Armand Dutreix	UA1		Libre
AZ 957	6 m ²	Non bâti	92 rue d'Antony	UA1		Libre
AZ 958	472 m ²	Bâti	92 rue d'Antony	UA1		Occupé
AZ 969	1 164 m ²	Bâti	120 rue Armand Dutreix	UA1		Occupé
AZ 974	267 m ²	Bâti	122 rue Armand Dutreix	UA1		Libre
AZ 975	593 m ²	Non bâti	122 rue Armand Dutreix	UA1		Libre

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

CARTE DU PERIMETRE



2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle entre la ville et l'EPFNA. Au titre de cette convention, la ville et l'EPFNA ont d'ores et déjà réalisé une partie de la maîtrise foncière par voie amiable. La présente convention doit permettre à l'EPFNA d'assurer la maîtrise foncière publique totale de l'îlot par la mise en œuvre d'une procédure de DUP.

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

- Sans objet

Etudes capacitaires	Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation urbaine	Étude géotechnique
Etude de programmation commerciale	Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Stratégie d'intervention foncière
Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire	Autres : à préciser

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :
Constitution d'un pôle de vie à l'échelle du quartier.

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

2.3.3. L'expropriation

La présente convention doit permettre à l'EPFNA la finalisation de la mise en œuvre d'une procédure de DUP afin d'assurer la maîtrise foncière complète à l'échelle du périmètre de la convention.

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
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

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

Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA pourront :

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

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

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

4.3. Démolition/dépollutions des biens durant le portage

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

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

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 n° 87-18-138

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°87-18-138, l'EPFNA a engagé des dépenses au titre de l'opération de la rue Armand Dutreix (87-18-138-001) afin d'assurer la maîtrise foncière globale à l'échelle de l'îlot pour permettre la réalisation de l'opération portée par la Ville. Le prix de revient de cette opération est de 660 145,70 € HT au 31/01/2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n° 87-18-138 au titre de l'opération n° 87-18-138-001 susvisée pour un montant total de 660 145,70 € HT au 31/01/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2027.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 2 500 000 €.**

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.

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

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

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

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

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

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

11.3. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Ville de Limoges
représentée par son maire,

Emile Roger LOMBERTIE

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025-043

Avenant n°1 à la convention réalisation n°87-23-125 pour la réalisation d'une maison de santé en renouvellement urbain entre la commune de Boisseuil, la CU Limoges Métropole et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

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


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention réalisation n°87-23-125 pour la réalisation d'une maison de santé en renouvellement urbain entre la commune de Boisseuil, la CU Limoges Métropole et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE DE BOISSEUIL (87019)
- 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 ROUJÉ



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

Avenant n°1 d'échelonnement à la convention réalisation n°87-23-125 pour la réalisation d'une maison de santé en renouvellement urbain entre la commune de Boisseuil, la CU Limoges Métropole et l'EPFNA

Contexte : La commune de Boisseuil ambitionne de créer sur son territoire une maison de santé. Elle souhaiterait installer cette maison de santé dans un bâti existant. Le foncier visé correspond à une maison proposée à la vente à la suite d'une succession. Le foncier identifié est idéal, car il est déjà constitué d'un cabinet médical et est situé à 300 mètres de l'entrée du bourg. La maison d'habitation pourrait également accueillir des médecins en rez-de-chaussée et l'étage permettrait de créer un espace de vie pour l'ensemble des médecins. Pour ce faire, les parcelles cadastrées AL n°6 et 7 sises 6 et 8 Route de Limoges, visées dans la convention de réalisation ont été acquises par l'EPFNA le 14 octobre 2024 au montant de 336 600€ et ont fait l'objet d'un démembrement de propriété avec acquisition de l'usufruit par la commune.

Projet : Rétrocession de la nue-propriété des parcelles à la Commune pour qu'elle puisse finaliser la mise en place son projet de maison de santé. A sa demande, il a donc été convenu de procéder à l'échelonnement du paiement des fonciers acquis au titre de la convention.

Durée : jusqu'au 31/12/2028

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE BOISSEUIL (87019)

Périmètre / zonage : périmètre de réalisation sur deux parcelles de 3 272 m², avec une maison

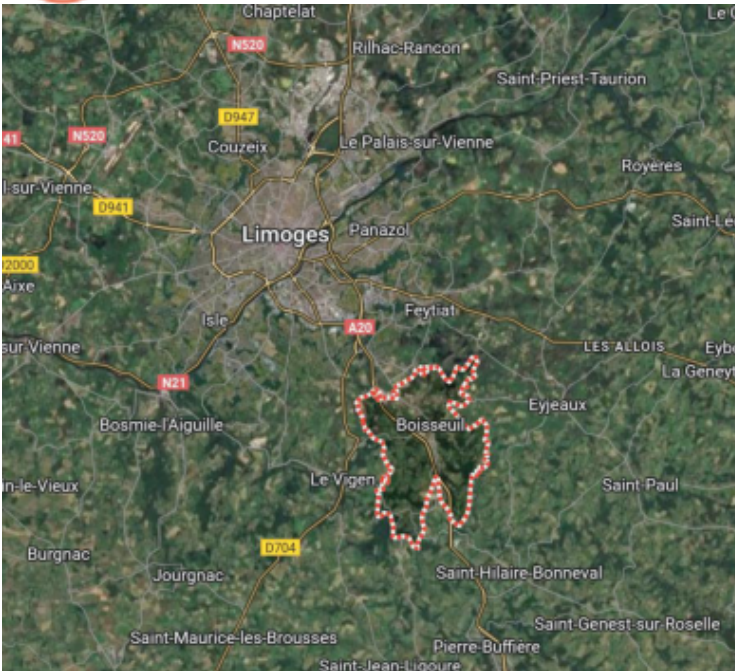
Stock actuel : 340 600,23 € (HT et TTC)

Echelonnement : Paiement des annuités sur les exercices 2025 et 2026 puis paiement du solde et transfert de propriété en 2027.

Avenant n°1 paiement anticipé _réalisation d'une maison de santé en renouvellement urbain à Boisseuil



Situation : commune périurbaine au Sud de Limoges | proximité immédiate de l'A20 | 2 997 habitants



Identification des biens :

Le bien correspond à une maison d'habitation vacante entrée de bourg et à des locaux d'activité partiellement occupés

Avenant n°1 paiement anticipé _réalisation d'une maison de santé en renouvellement urbain à Boisseuil



• Enjeux et Programme :

Bien acquis en démembrement de propriété avec la commune pour permettre la valorisation du bien et l'implantation de praticiens.



Planning :

Acquisition EPFNA : 14 octobre 2024

2025 - 2026 - 2027 : remboursement anticipé de la commune

2027 : signature d'un acte de cession EPFNA - commune



Avenant n°1 paiement anticipé _réalisation d'une maison de santé en renouvellement urbain à Boisseuil



Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention Boisseuil (87)			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	336 600,00 €		
Frais de notaire	4 700,00 €	Retrocession à la commune	345 800,00 €
Frais géomètre	0,00 €		
Etudes de programmation	0,00 €		
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	0,00 €		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	0,00 €		
MOE	0,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	0,00 €		
Taxe foncière	0,00 €		
Consommation eau / électricité	0,00 €		
Assurance	4 500,00 €		
Total des dépenses	345 800,00 €	Total des recettes	345 800,00 €
Solde créditeur		Solde débiteur	0,00 €

Avenant n°1 paiement anticipé _réalisation d'une maison de santé en renouvellement urbain à Boisseuil

Capacité financière de la commune

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	3 137	1 050	1 052
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	2 755	922	871
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	381	128	181
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	1 489	498	444
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	3 052	1 021	471
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	1 563	523	27
Capacité d'autofinancement brute = CAF	384	128	200
Encours de la dette au 31/12/N	2 629	880	648
FONDS DE ROULEMENT	471	158	496

Situation financière défavorable, et justifie la mise en place de ce paiement échelonné anticipé pour faciliter le rachat de la collectivité

Avenant n°1 à la convention réalisation n°87-23-125 pour la réalisation d'une maison de santé en renouvellement urbain entre la commune de Boisseuil, la CU Limoges Métropole et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de Boisseuil et CU Limoges Métropole
- Projet : Implantation d'une maison de santé en entrée de ville
- Montant : 400 000 €
- Garant du rachat : Commune
- date échéance convention : 31/12/2028
- L'objet de l'avenant est la mise en place des **modalités de paiement anticipé** par la commune sur les exercices 2025, 2026 et 2027 (année du dernier versement et de la signature de l'acte notarié de cession à la commune)



AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE REALISATION N° 87-23-125

POUR LA CREATION D'UNE MAISON DE SANTE EN RENOUVELLEMENT URBAIN

ENTRE

LA COMMUNE DE BOISSEUIL (87)

LA COMMUNAUTE URBAINE DE LIMOGES METROPOLE (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Boisseuil, dont le siège est situé Place de Soneja, 87220 BOISSEUIL – représentée par son Maire, **Monsieur Philippe JANICOT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ;
ci-après dénommée « la collectivité » ;

d'une part,

Limoges Métropole – Communauté urbaine, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 19 Rue Bernard Palissy, 87000 LIMOGES, représenté par son Président, **Monsieur Guillaume GUERIN**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire en date du ;

ci-après dénommée « l'EPCI » ;

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 Boisseuil, membre de Limoges Métropole, se situe en deuxième couronne autour de Limoges et compte une population d'environ 3 000 habitants. Dotée d'une localisation attractive en marge de l'A20, la commune connaît une croissance démographique conséquente ces dernières années. Conformément à la majorité des communes du périurbain de Limoges, l'urbanisation de Boisseuil est particulièrement dispersée ce qui complique ainsi les perspectives de densification.

La commune de Boisseuil ambitionne de créer sur son territoire une maison de santé. Elle souhaiterait installer cette maison de santé dans un bâti existant. Le foncier visé correspond à une maison proposée à la vente à la suite d'une succession. Le foncier identifié est idéal, car il est déjà constitué d'un cabinet médical et est situé à 300 mètres de l'entrée du bourg. La maison d'habitation pourrait également accueillir des médecins en rez-de-chaussée et l'étage permettrait de créer un espace de vie pour l'ensemble des médecins.

La commune accueille déjà 2 médecins généralistes, 2 kinés, un orthoptiste, une masseuse lymphatique et 3 infirmières. Elle souhaiterait pouvoir accueillir un nouveau médecin généraliste ainsi que d'autres spécialistes tels que des dentistes.

Pour ce faire, les parcelles cadastrées AL n°6 et 7 sises 6 et 8 Route de Limoges, visées dans la convention de réalisation, ont été acquises par l'EPFNA le 14 octobre 2024 au montant de 336 600 €. L'usufruit du bien a été acquis simultanément par la commune afin de lui permettre de mettre en œuvre son projet durant la période de portage foncier par l'EPFNA.

Soucieuse d'étaler la charge financière du rachat de ce bien sur plusieurs exercices, la commune a, depuis, sollicité l'EPFNA pour mettre en place un paiement anticipé par annuités. Le présent avenant a donc pour objet d'organiser cet échelonnement de paiement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – AJOUT D'UN PARAGRAPHE A L'ARTICLE 4 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de rajouter en suivant un article relatif à l'organisation de l'échelonnement de paiement pour le rachat du stock de la convention par la collectivité, définit comme suit :

« 4.4. Cas particuliers 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.

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de 340 600,23 € (HT et TTC) jusqu'au 31/10/2027 par annuités constantes (le montant des annuités est identique d'une échéance à l'autre, durant le portage), de la manière suivante :

Date butoir	Annuités à verser		Cession	TOTAL PREVISIONNEL
	31/10/2025	31/10/2026	31/10/2027	
Prix d'achat (HT)	113 533,41 €	113 533,41 €	Versement du solde, déduction faite des avances	340 600,23 €
TTC	113 533,41 €	113 533,41 €	113 533,41 €	340 600,23 €

Avant le 31/10/2027 : cession de la nue-propriété de l'assiette foncière cadastrée AL n°6 et 7 au profit de la personne publique garante. Il n'y aura pas d'avance à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la personne publique garante. Le montant restant à verser au moment de la cession est, à ce jour, de 113 533,41 € HT. Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage.

Pour chaque échéance de 2025 et 2026, 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.

Il revient à la collectivité de veiller à chaque exercice budgétaire de prévoir les crédits nécessaires pour le paiement de ces avances.

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. »

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que le montant du prix de cession soit finalement inférieur au budget prévisionnel.

S'il s'avère que la collectivité a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport au prix de cession, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues déduction faite de l'éventuelle facture d'apurement ci-après développée, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande.

Il en est de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière, finalement, le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçu à la collectivité déduction faite des sommes éventuelles laissées à la charge de la collectivité.

Les autres dispositions de la convention n° 87-23-125 demeurent inchangées.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Boisseuil
représentée par son
Maire,

La Communauté Urbaine de Limoges
Métropole
représentée par son président,

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

Page 3 sur 4

Avenant n°1 à la convention n°87-23-125

Philippe JANICOT

Guillaume GUERIN

représenté par son directeur
général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES n°2025/XXX en date du XX XXXXX XXXX.**

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n° 87-23-125

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2025-04-03-00015

Arrêté portant subdélégation de signature en
matière d'ordonnancement secondaire à
Monsieur Pierre LACUEILLE, directeur de l'école
académique de la formation continue



**Arrêté portant subdélégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à
Monsieur Pierre LACUEILLE, directeur de l'école académique de la formation continue**

LE RECTEUR DE LA REGION ACADEMIQUE NOUVELLE-AQUITAINE,
RECTEUR DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX, CHANCELIER DES UNIVERSITES

Vu le code de l'éducation et notamment son article D222-20

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

Vu l'arrêté de Monsieur le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, en date du 21 mars 2025, portant délégation de signature à Monsieur Jean-Marc HUART, recteur de la région académique Nouvelle-Aquitaine, recteur de l'académie de Bordeaux, chancelier des universités,

- ARRÊTE -

Article 1^{er} : Subdélégation de signature est accordée par Monsieur Jean-Marc HUART, recteur de la région académique Nouvelle-Aquitaine, recteur de l'académie de Bordeaux, chancelier des universités, à Monsieur Pierre LACUEILLE, directeur de l'école académique de la formation continue, à l'effet de signer, dans la limite des attributions de la direction, les pièces faisant l'objet de la délégation susvisée du 21 mars 2025.


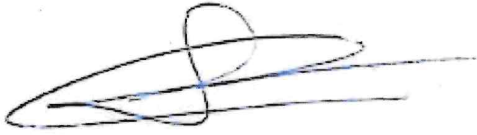
Article 2 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Pierre LACUEILLE, directeur de l'école académique de la formation continue, subdélégation de signature est accordée par Monsieur Jean-Marc HUART, recteur de la région académique Nouvelle-Aquitaine, recteur de l'académie de Bordeaux, chancelier des universités, à Monsieur Stéphane CARASCO, directeur des services administratifs et financiers, adjoint au directeur de l'école académique de la formation continue, à l'effet de signer, dans la limite des attributions de la direction, les pièces faisant l'objet de la délégation susvisée du 21 mars 2025.

Article 3 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Pierre LACUEILLE, directeur de l'école académique de la formation continue et de Monsieur Stéphane CARASCO, directeur des services administratifs et financiers, adjoint au directeur de l'école académique de la formation continue, subdélégation de signature est accordée par Monsieur Jean-Marc HUART, recteur de la région académique Nouvelle-Aquitaine, recteur de l'académie de Bordeaux, chancelier des universités, à Madame Sandrine MAHE GUILLOT, directrice adjointe des services administratifs et financiers de l'E AFC, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, les pièces faisant l'objet de la délégation susvisée du 21 mars 2025.

Article 4: Le secrétaire général de l'académie de Bordeaux et le directeur régional des finances publiques de la région Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 03 AVR. 2025



<p>Spécimen de signature de Monsieur Pierre LACUEILLE</p> 	<p>Spécimen de signature de Monsieur Stéphane CARASCO</p> 
<p>Spécimen de signature de Madame Sandrine MAHE GUILLOT</p> 