



**PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2025-070

PUBLIÉ LE 3 AVRIL 2025

# Sommaire

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

R75-2025-03-13-00003 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
Bureau du 13 mars 2025 délibérations B-2025-006 à B-2025-015 (177  
pages)

Page 3

## **PREFECTURE DE LA GIRONDE / CAB PDDS**

R75-2025-04-03-00001 - Arrêté désignant M. François PESNEAU,  
Préfet de la Haute-Vienne, pour assurer la suppléance de M. Étienne  
GUYOT, Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, le  
6 avril 2025 de 7h à minuit. (1 page)

Page 181

## **RECTORAT DE BORDEAUX / DCVSAJ**

R75-2025-04-03-00011 - Arrêté portant subdélégation de signature  
en matière d'ordonnancement secondaire à Madame Frédérique  
ZOU-PERY, directrice des personnels enseignants (4 pages)

Page 183

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-03-13-00003

Etablissement Public Foncier de Nouvelle  
Aquitaine Bureau du 13 mars 2025 délibérations  
B-2025-006 à B-2025-015

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025-006

Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-19-100 d'action foncière pour la requalification du quartier du Prieuré-Lafond de La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,  
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,  
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,  
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-19-100 d'action foncière pour la requalification du quartier du Prieuré-Lafond de La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 9 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 30/09/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la CA DE LA ROCHELLE
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

Laurence ROUEDE

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

  
Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-19-100 d'action foncière pour la requalification du quartier du Prieuré-Lafond de La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et l'EPFNA**

### **Contexte :**

La CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé en date du 07 octobre 2019 une convention opérationnelle n°17-19-100 en vue de la maîtrise foncière des biens fonciers et immobiliers du CFA ayant pour objectif la reconversion du quartier dit du « Prieuré Lafond » à La Rochelle (17). S'en est suivi un avenant n°1 en date du 22 juillet 2021 portant modification de l'engagement financier afin que l'EPFNA puisse acquérir l'intégralité du périmètre d'intervention et assurer la gestion du site pendant son portage foncier.

Puis d'un avenant n°2 en date du 09 janvier 2023, permettant de définir le planning des travaux portés par l'EPFNA au titre de la présente convention et d'adapter le montant du plafond d'engagement aux travaux à réaliser portant celui-ci à 9 700 000 € HT.

Cette convention a, ainsi, permis l'acquisition d'un ensemble immobilier ayant appartenu au CFA/CMA, ce réparti en deux emprises foncières pour la réalisation d'un projet d'ensemble à dominante habitat.

Au 31 décembre 2024, le stock porté par la présente convention est de 8 635 289,56 € HT.

Cette convention arrive à échéance le 04 juin 2025, soit 4 ans après l'acquisition du site par l'EPFNA, cet avenant n°3 vise à permettre la prolongation de la durée de la convention sachant qu'un aménageur sera désigné par la CdA de La Rochelle au Printemps 2025 et qu'un planning de rétrocession sera défini ensuite en lien avec l'EPFNA.

**Projet :** reconversion d'un CFA en friche, avec une ambition de créer un quartier mixte composé de logements aux typologies variées accessibles à tous, pour une capacité d'environ 330 logements. Le quartier proposera une nouvelle offre de commerces, services et équipements de proximité.

**Durée :** échéance initiale 04/06/2025, prorogation jusqu'au 30/09/2026

**Montant :** 9 700 000 €

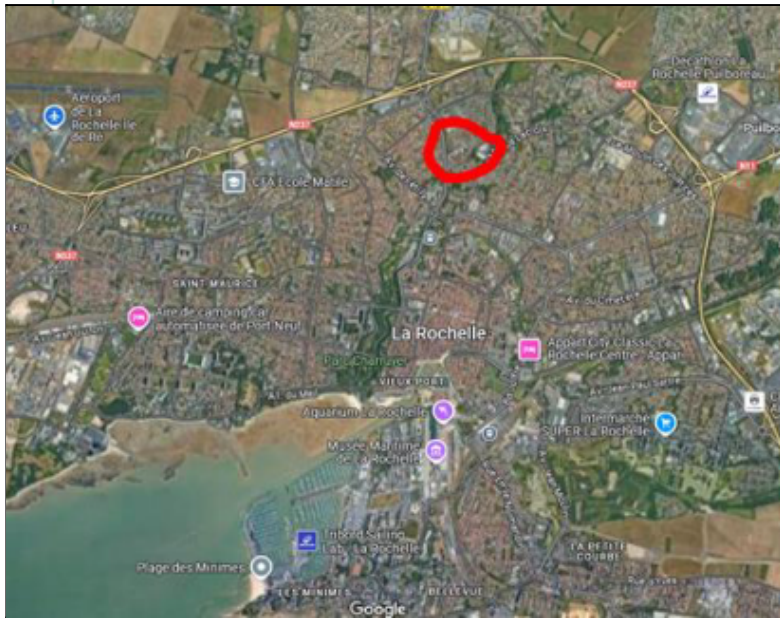
**Garantie de rachat :** CA DE LA ROCHELLE

**Périmètre / zonage :** périmètre de plus de 5 hectares sur un ancien CFA en friche de La Rochelle

# LA ROCHELLE (17) - CFA - avenant prolongation – projet communautaire CdA La Rochelle



**Situation:** urbain/ à 10-15 minutes du port de La Rochelle en voiture



**Marché:** Secteur tendu



**Identification des biens :**

- Ancien CFA en friche de La Rochelle
- Foncier maîtrisé par l'EPF NA
- Site de plus de 5 hectares

## Prix immobilier à la Rochelle (17000)

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

 <b>APPARTEMENT</b>	Prix m2 moyen <b>4 505 €</b> de 2 707 € à 6 313 € Indice de confiance ●●●●●	 <b>MAISON</b>	Prix m2 moyen <b>4 684 €</b> de 2 815 € à 6 563 € Indice de confiance ●●●●●
---	--	--	--

# Projet revente aménageur – environ 330 logements



## Etude capacitaire plan et 3D

Reconversion du site de l'ancien CFA de La Rochelle en vue de développer un quartier mixte composé de logements aux typologies variées accessibles à tous, = capacité d'environ 330 logements.

Le quartier proposera une nouvelle offre de commerces, services et équipements de proximité.

- Environ 330 logements répondant à une diversité de profils : famille, jeunes, seniors...
- Une offre de services et d'équipements de quartier : groupe scolaire, maison de quartier, offre petite enfance, pôle santé
- Une offre commerciale de proximité recentrée (environ 1 000m<sup>2</sup>)
- 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics végétalisés (dont la coulée verte centrale, les espaces de jeux, les bords du Lafond, la place du château ...)



## Bilan EPF:

Prix de revient autour de 9 140 000€ HT

+ environ 55 000€ de frais de portage par année supplémentaire de portage



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

- Consultation d'aménageurs réalisé par la CdA de La Rochelle ;
- Mai 2025 : Sélection du candidat à retenir en cours en vue de la signature d'un traité de concession
- Une fois l'aménageur désigné et le traité de concession signé, planning de cessions à envisager par tranches ;

# Avenant n°3 de prorogation à la convention n° 17-19-100 entre la commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et l'EPFNA



- Nature de la convention : de réalisation – avenant n°3 de durée
- Signataires : CA de La Rochelle / commune de La Rochelle
- Objet: création d'environ 330 logements, sur La Rochelle, portage vers aménageur
- Montant : 9,7 millions €
- Garant du rachat : CA de La Rochelle
- Délai : **échéance initiale 04/06/2025, prorogation jusqu'au 30/09/2026**
- Mission attendues : Portage, Fin des travaux et cession du foncier

**AVENANT N°3 DE PROROGATION  
À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-19-100  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DU PRIEURÉ-  
LAFOND DE LA ROCHELLE**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE**

**LA VILLE DE LA ROCHELLE**

ET

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

**Entre**

La **Communauté d'Agglomération de La Rochelle**, dont le siège est situé – 6 rue Saint- Michel à LA ROCHELLE (17 000) – représentée par son Vice-Président, **Monsieur Roger GERVAIS**, agissant en vertu de la délibération du Conseil Communautaire du .....,

Ci-après dénommée « **CdA** » ou « **La Collectivité** » ;

La **Ville de La Rochelle**, dont le siège est situé – 3 Place de l'Hôtel de Ville à LA ROCHELLE (17 000) – représentée par son Maire, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, agissant en vertu de la délibération n°29 du Conseil Municipal du .....,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, 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** » ;

d'autre part,

# PRÉAMBULE A L'AVENANT

La CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé en date du 07 octobre 2019 une convention opérationnelle n°17-19-100 en vue de la maîtrise foncière des biens fonciers et immobiliers du CFA ayant pour objectif la reconversion du quartier dit du « Prieuré Lafond » à La Rochelle (17). S'en est suivi un avenant n°1 en date du 22 juillet 2021 portant modification de l'engagement financier afin que l'EPFNA puisse acquérir l'intégralité du périmètre d'intervention et assurer la gestion du site pendant son portage foncier. Par la suite, un avenant n°2 a été signé en date du 09 janvier 2023 afin de définir le planning des travaux portés par l'EPFNA au titre de la convention et d'adapter le montant du plafond d'engagement aux travaux à réaliser portant celui-ci à hauteur de 9 700 000 € HT.

Cette convention a, ainsi, permis l'acquisition d'un ensemble immobilier ayant appartenu au CFA/CMA réparti en deux emprises foncières pour la réalisation du projet d'ensemble à dominante logements. Au 31 décembre 2024, le stock porté par la présente convention est de 8 635 289,56 € HT.

Cette convention arrive à échéance le 04 juin 2025, soit 4 ans après l'acquisition du site par l'EPFNA, cet avenant n°3 vise à permettre la prolongation de la durée de la convention sachant qu'un aménageur va être désigné par la Cda de La Rochelle au Printemps 2025 et qu'un planning de rétrocession sera défini ensuite en lien avec l'EPF NA.

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

### **ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*L'article n°4 « DUREE DE LA CONVENTION » de la convention initiale est supprimé et remplacé par les dispositions ci-dessous :*

**La convention sera échue à la date du 30/09/2026.**

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...).

***Les autres dispositions de la convention sont inchangées.***

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

**La Communauté d'Agglomération de La Rochelle**  
représentée par son Vice-Président Délégué

**La Ville de La Rochelle**  
représentée par son Maire ou son représentant,

**Roger GERVAIS**

**Jean-François FOUNTAINE**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPFNA, n°2025/.... du .....2025.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 007

Convention de réalisation n°17-25-018 pour la création d'un pôle associatif en centre-bourg entre la commune de La Jarrie, la communauté d'agglomération de La Rochelle 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°17-25-018 pour la création d'un pôle associatif en centre-bourg entre la commune de La Jarrie, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 220 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE DE LA JARRIE (17194)
- 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°17-25-018 pour la création d'un pôle associatif en centre-bourg entre la commune de La Jarrie, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA**

**Contexte** : La commune de La Jarrie est localisée au Nord du département de la Charente-Maritime. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération de La Rochelle et se situe à 12 km au Sud-Est de la ville centre. La mise en vente de cette propriété sise 21 rue des Ecoles actuellement en vente, jouxtant la salle des fêtes, constitue une opportunité pour la commune

**Projet** : Le projet de la Commune consiste à renforcer son pôle associatif en centre-bourg. Il existe en effet aujourd'hui une forte demande des associations pour disposer de salles sur la commune, notamment d'associations culturelles et sportives.

Aussi, de par sa localisation et sa mise en vente, cette propriété constitue une opportunité à saisir pour la collectivité. Si elle a identifié l'opportunité que la propriété objet de la présente convention représentait, la commune n'a pour le moment pas encore chiffré la réhabilitation de l'immeuble pour permettre le développement d'espaces d'accueil pour les associations. La Commune doit ainsi se rapprocher d'un maître d'œuvre au cours de l'année 2025 afin de chiffrer les travaux de réhabilitation.

**Durée : jusqu'au 31/12/2028**

**Montant** : 220 000 €

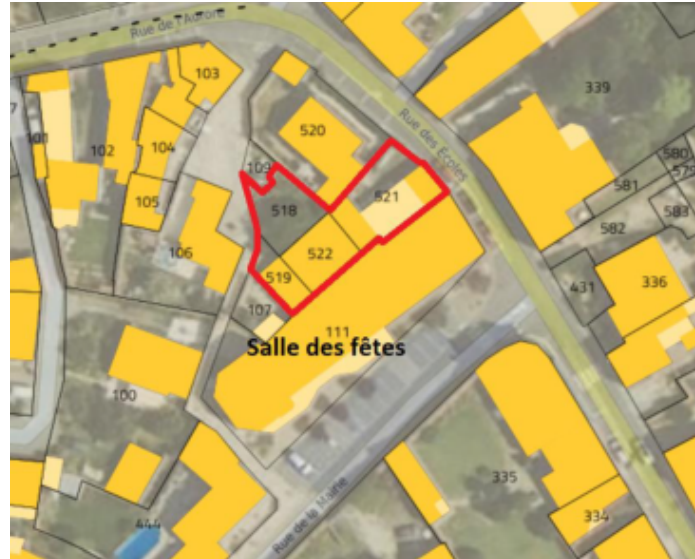
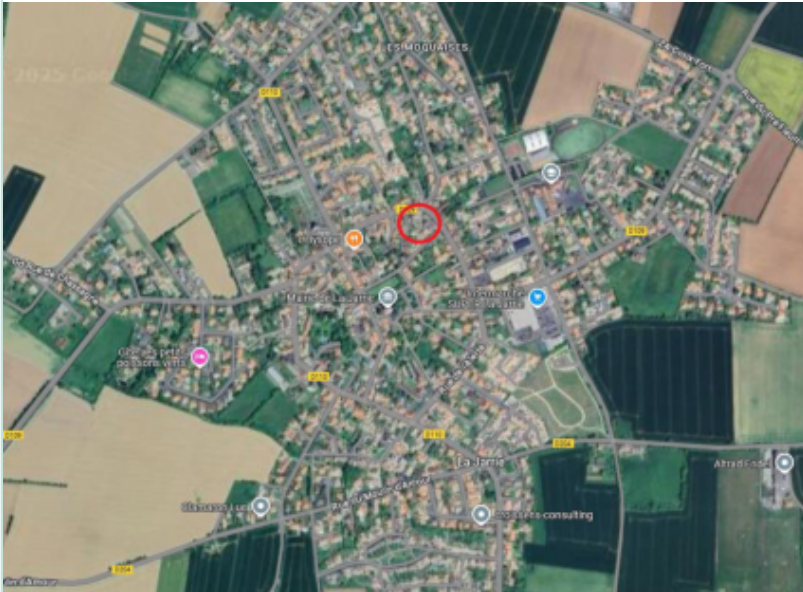
**Garantie de rachat** : VILLE DE LA JARRIE (17194)

**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation sur une propriété d'une surface cadastrale totale de 434 m<sup>2</sup> est constituée d'une maison d'habitation de 83 m<sup>2</sup> comprenant des dépendances.

# Convention de réalisation – Création d'un pôle associatif en centre-bourg- Commune de La Jarrie



**Situation:** Commune (3 414 hab. en 2021) située dans la CdA de La Rochelle. Commune résidentielle, pavillonnaire.



**Marché:** Marché uniquement maison individuelle. Nombreux lotissements. Prix moyen maison : 3 300 €/m<sup>2</sup>



**Localisation:** 21 rue des Ecoles - Centre-bourg – Maison de 85 m<sup>2</sup> avec dépendances jouxtant la salle des fêtes.

- Surface totale du périmètre : 434 m<sup>2</sup>

# Convention de réalisation – Création d'un pôle associatif en centre-bourg- Commune de La Jarrie



- **Enjeux** : Maîtrise foncière d'une propriété en vente idéalement située en cœur de bourg, à proximité immédiate de la salle des fêtes, de la mairie et des commerces

- **Programme** :

réhabiliter l'immeuble pour renforcer le pôle associatif en centre-bourg (forte demande des associations).

La Commune n'a pour le moment pas chiffré la réhabilitation de cette propriété -> acquisition conditionnée à la réalisation d'études préalables par la Commune sur le chiffrage des coûts de réhabilitation.

- **Adéquation aux attendus epf** : Axe PPI : Développement activité et services (centre-bourg)

- **Orientations/prescription attendues** :

- Négociation / acquisition par l'EPFNA.
- Démembrement de propriété pour réalisation de travaux de réhabilitation par la Commune
- cession à la Commune.



## **Outils**:

Acquisition amiable et/ou préemption



## **Planning**

2025/2026 : acquisition du bien.

2028 : cession à la Commune

# Convention de réalisation – Création d'un pôle associatif en centre-bourg- Commune de La Jarrie – Bilan du portage

Bilan prévisionnel - Convention La Jarrie			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	170 000,00 €	Cession usufruit à la Commune	17 000,00 €
Frais d'agence*	11 000,00 €		
Frais de notaire	5 000,00 €	Revente à la Commune nue-propriété au prix de revient	179 500,00 €
Autres frais acquisitions	2 000,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	3 000,00 €		
Taxe foncière	4 000,00 €		
Assurance 3 ans	1 500,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>196 500,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>196 500,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

# Convention de réalisation – Création d'un pôle associatif en centre-bourg- Commune de La Jarrie

## Comptes Commune (2023) :

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	5 669	1 645	1 052
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	2 669	775	871
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	3 000	871	181
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	999	290	444
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	1 561	453	471
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	562	163	27
Capacité d'autofinancement brute = CAF	3 049	885	200
Encours de la dette au 31/12/N	1 726	501	648
FONDS DE ROULEMENT	2 060	598	496

Situation financière de la commune est très favorable et ne présente pas de difficulté particulière pour mener ce projet (résultat comptable, CAF et encours de la dette)

# Convention de réalisation pour la création d'un pôle associatif en centre-bourg entre la Commune de La Jarrie, la CA de La Rochelle et l'EPFNA



- Convention de réalisation
- Signataires : Commune de La Jarrie / CA La Rochelle / EPFNA
- Objet: portage pour collectivité
  
- Montant : 220 000 €
- Garantie financière : Commune de La Jarrie
  
- Délai de la convention : 31 décembre 2028
- Mission attendues : Acquisition amiable (démembrement de propriété), portage et revente à la Commune

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°17-25-018

#### POUR LA CREATION D'UN POLE ASSOCIATIF EN CENTRE-BOURG

#### ENTRE

**LA COMMUNE DE LA JARRIE (17),**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

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

#### ENTRE

**La Commune de La Jarrrie**, dont le siège est situé en sa Mairie, 63 place de la Mairie – 17220 LA JARRIE représentée par son maire, **Monsieur David BAUDON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou la « **Commune** » ;

**La Communauté d'Agglomération de La Rochelle**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel- 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par décision en date du .....

ci-après dénommée "**l'intercommunalité**" ou la "**CdA**" ;

#### **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'Etablissement;

## PRÉAMBULE

### La commune de La Jarrie

La commune de La Jarrie est localisée au Nord du département de la Charente-Maritime. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération de La Rochelle et se situe à 12 km au Sud-Est de la ville centre.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D 939 reliant Aytré à Surgères. Elle est desservie par une gare sur la ligne TER La Rochelle-Poitiers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la commune de La Jarrie a dépassé les 3 500 habitants et est donc soumise à l'article 55 de la loi SRU.

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

INDICATEURS	COMMUNE La Jarrie	EPCI CA de La Rochelle	DÉPARTEMENT Charente- Maritime	SOURCE
Population (habitants)	3 336	174 277	651 358	INSEE
Variation annuelle de la population	1,71 %	0,98 %	0,47 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	2,36 %	15,76 %	7,87 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	10	1 979	5 007	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	-	-	-	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	4,14 %	6,81 %	7,64 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	493	79 255	233 897	INSEE
Nombre d'entreprises	34	2 558	7 558	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	8,68 %	14,43 %	13,98 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,32	2,00	2,09	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	36	4 562	15 914	INSEE

### La communauté d'agglomération de La Rochelle

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante pour laquelle les communes de la troisième couronne profitent majoritairement de cette expansion démographique.

Face à cette forte attractivité, le marché rochelais est particulièrement tendu en matière d'offre de logement. Ainsi, l'agglomération mène depuis longtemps une politique de l'Habitat ambitieuse et volontariste, exprimée en particulier à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2008.

L'objectif était principalement d'encadrer la politique de l'habitat pour produire davantage de logements, notamment sociaux. Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020, le PLH s'est fixé comme objectif la production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Plus de 3 000 logements sociaux ont été financés en 8 ans sur le territoire.

Afin d'apporter de nouvelles réponses aux problématiques de logement sur son territoire, le PLH est révisé pour 2016-2021 par l'agglomération pour permettre de diversifier davantage l'offre de logements tout en l'adaptant toujours aux besoins des populations, favorisant la répartition équilibrée du logement social sur le territoire et des constructions plus économes en énergies.

#### Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date d'approbation	Evolutions
PLUi	19/12/2019	Modification simplifiée le 4 mars 2021, mise à jour en avril 2022, modification n°1 approuvée le 6 juillet 2023.
PLH	26/01/2017	Evaluation à mi-parcours et prorogation jusqu'en mars 2025
SCoT	11/04/2011	Elaboration d'un SCoT couvrant 3 EPCI (La Rochelle, Aunis Sud, Aunis Atlantique).  Arrêt du SCoT commun le 25/09/2024, approbation en 2025.

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 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 La Jarrie, la communauté d'agglomération de La Rochelle 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.

### 1.3. La convention-cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-23-112 d'appui à la stratégie foncière en matière de revitalisation des centres-bourgs signée avec la Communauté d'agglomération de La Rochelle le 16 janvier 2024, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 30 novembre 2023 et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 23 novembre 2023.

Cette convention-cadre développe les objectifs suivants :

- **définir la stratégie foncière** de la CdA de La Rochelle en matière de revitalisation ou de dynamisation des centres-bourgs des communes membres à l'exclusion de la Ville de La Rochelle, en identifiant les zones d'intervention prioritaires et en proposant des études des secteurs à enjeux communaux à travers la mise en place de zones de veille ;
- **définir les modalités de partenariat** entre la CdA, les communes et l'EPFNA dans le cadre de conventions opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs de la CdA de La Rochelle, des communes et de l'EPFNA ;
- **préciser les modalités d'intervention** de l'EPFNA en matière de revitalisation ou de dynamisation des centres-bourgs des communes intéressées.

Le présent document étant rattaché à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité, cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 21 rue des Ecoles – Ruelle du Château d'eau » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLUi	Occupation
AN 518	107 m <sup>2</sup>	Terrain nu	Ruelle du Château d'eau	UM2	Libre

AN 519	62 m <sup>2</sup>	Bâti	Ruelle du Château d'eau	UM2	Libre
AN 521	178 m <sup>2</sup>	Bâti	21 rue des Ecoles	UM2	Libre
AN 522	87 m <sup>2</sup>	Bâti	21 rue des Ecoles	UM2	Libre

Cette propriété d'une surface cadastrale totale de 434 m<sup>2</sup> est constituée d'une maison d'habitation de 83 m<sup>2</sup> comprenant des dépendances. Le bien est idéalement situé en centre-bourg et jouxte la salle des fêtes. Il a été mis en vente récemment par les propriétaires.

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



## 2.2. Définition du projet

Le projet de la Commune consiste à renforcer le pôle associatif de la commune en centre-bourg. Il existe en effet aujourd'hui une forte demande des associations pour disposer de salles sur la commune, notamment d'associations culturelles et sportives.

Aussi, de par sa localisation et sa mise en vente, cette propriété constitue une opportunité à saisir pour la collectivité. Si elle a identifié l'opportunité que la propriété objet de la présente convention représentait, la commune n'a pour le moment pas encore chiffré la réhabilitation de l'immeuble pour permettre le

développement d'espaces d'accueil pour les associations. La Commune doit ainsi se rapprocher d'un maître d'œuvre au cours de l'année 2025 afin de chiffrer les travaux de réhabilitation.

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

Renforcement du pôle associatif en réhabilitation d'une propriété jouxtant la salle des fêtes.

### **2.2.1. Le Programme**

A ce stade de la réflexion, le programme envisagé serait le suivant :

- En réhabilitation de l'immeuble existant : création d'un pôle associatif à destination des associations de la commune.

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

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

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

- Négociation foncière et acquisition : 6 mois
- Réalisation des études complémentaires par la commune (en parallèle des négociations) : 8 mois
- Cession du foncier par l'EPFNA à la Commune et démarrage des travaux : 3 années à compter de la signature de la convention

## **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.

Toutefois, l'acquisition à l'amiable de ce bien est conditionnée à la réalisation d'études préalables par la Commune sur le chiffrage des coûts de réhabilitation dans le cadre de son projet.

### **2.3.2. La préemption**

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

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 14/03/2024, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est titulaire du droit de préemption urbain. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA par décision du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

### 2.3.3. L'expropriation

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

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

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

## 3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

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

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force 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.

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

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

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

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

### **5.1. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **220 000 €**.

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

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

### **5.2. Accord préalable de la commune**

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

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

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

### **5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune**

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

Il est rappelé à la commune 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 commune. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la commune par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la commune, la cession à la commune 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 commune, 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 commune 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 commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention

pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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 commune 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 La Jarrie  
représentée par son maire,

**David BAUDON**

La Communauté d'agglomération de La  
Rochelle  
représentée par son président,

**Jean-François FOUNTAINE**

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 : Convention-cadre

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 008

---

Avenant n°1 à la convention de réalisation n°17-23-131 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la communauté de communes de la Haute Saintonge 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 de réalisation n°17-23-131 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 30/06/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la COMMUNE DE CHADENAC (17078)
- 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  
Sinet 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 à la convention de réalisation n°17-23-131 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA**

**Contexte** : Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA porte la propriété cadastrée D n° 920 et 1222 d'une surface totale de 1 906 m<sup>2</sup>, acquise le 28 mars 2018 dans le cadre d'une précédente convention, signée le 13 mars 2017, aujourd'hui échue. Il s'agit d'un site anciennement à usage d'activité agricole située en plein cœur de bourg de Chadenac.

Le projet de la Commune consistait à reconquérir une ancienne activité agricole située en cœur de bourg en vue de la réalisation d'une opération de logements.

L'EPFNA a procédé à la déconstruction des anciens silos en 2019 pour un montant de 108 030 € HT. A l'issue de celle-ci, une source de pollution a été découverte et après études et analyses, des travaux de remise en état du sol au niveau de cette source de pollution devaient être engagés fin d'année 2024.

En parallèle, l'opérateur LMA DIDONNE (Elysées Océan), retenu par la Commune, a déposé un permis de construire en octobre 2022, délivré le 02/02/2023, pour la construction en VEFA de 6 maisons individuelles pour le compte de la Coop Charente-Maritime Habitat (CCMH). Il s'agira ainsi de logements 100% sociaux.

LMA DIDONNE a indiqué à l'EPFNA de pouvoir procéder au rachat du foncier au montant de 1 000 € HT, une fois les travaux de remise en état du sol réalisés. Le conseil municipal a délibéré le 16/05/2024 afin d'autoriser cette cession.

La phase de consultation des entreprises pour les travaux de remise en état ayant pris du retard, ils devraient être réalisés à partir du 2ème trimestre 2025.

**Projet** : La convention arrivant à échéance le 30 juin 2025, le présent avenant a ainsi pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2026, le temps que les travaux de remise en état du sol soient réalisés et que la cession du foncier au profit de l'opérateur soit effective.

**Durée : jusqu'au 30/06/2026**

**Montant** : 250 000 €

**Garantie de rachat** : COMMUNE DE CHADENAC (17078)

**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation sur une propriété cadastrée D n° 920 et 1222 d'une surface totale de 1 906 m<sup>2</sup>

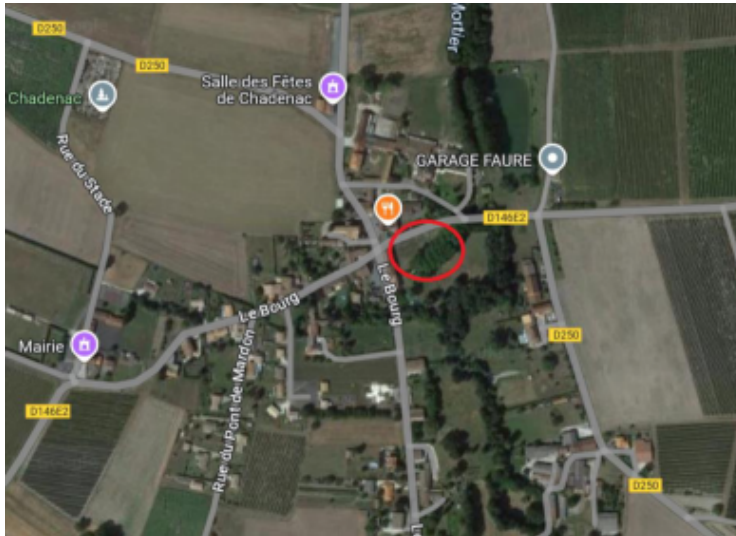
# Avenant n°1 de prorogation \_ convention Chadenac



**Situation:** Chadenac (526 hab.). CC Haute Saintonge.  
Proximité de Pons et Jonzac (11 km)



**Identification du bien:** Foncier nu ( 1 906 m<sup>2</sup>) en centre-bourg. Anciens silos agricoles déconstruits par l'EPFNA en 2019.



**Marché:** Prix moyen : 1 400 €/m<sup>2</sup>.  
Marché uniquement maison individuelle.



- **Enjeux** : Foncier porté depuis le 28/03/2018 (suite à préemption)
- **Programme** : Site anciennement à usage d'activité agricole située en plein cœur de bourg de Chadenac.

Le projet de la Commune consistait à reconquérir une ancienne activité agricole située en cœur de bourg en vue de la réalisation d'une opération de logements.

En parallèle, l'opérateur LMA DIDONNE (Elysées Océan), retenu par la Commune, a déposé un PC en octobre 2022, délivré le 02/02/2023, pour la construction en VEFA de 6 maisons individuelles pour le compte de la Coop Charente-Maritime Habitat (CCMH). Il s'agira ainsi de logements 100% sociaux -> cession à 1 000 € HT une fois les travaux de remise en état du sol réalisés.

- **Adéquation aux attendus epf** : Axe PPI : Habitat Centre-bourg
- **Orientations/prescription attendues** : Réalisation des travaux de remise en état du sol (dépollution) et cession du foncier à l'opérateur retenu par la Commune



## **Outils:**

Foncier acquis suite à préemption  
Déconstruction réalisée en 2019



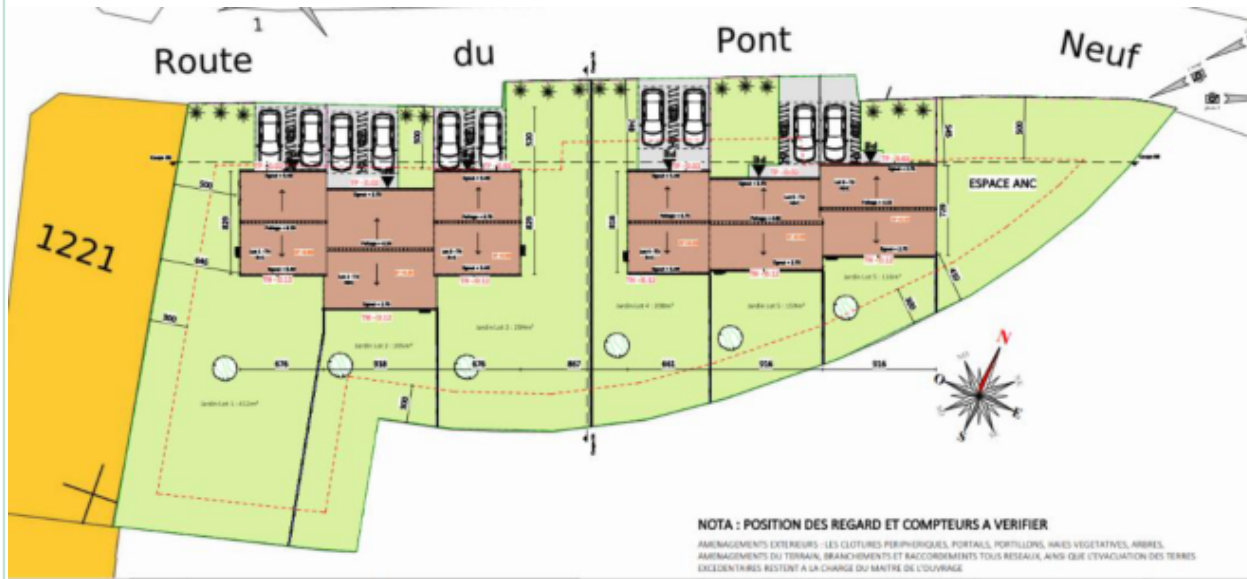
## **Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)**



- Missions confiées à l'EPFNA : Portage, travaux de remise en état du sol et cession à opérateur
- Planning :
  - 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 : réalisation des travaux de remise en état du sol (dépollution)
  - 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 : cession du foncier à l'opérateur retenu (LMA DIDONNE)

# Avenant n°1 convention Chadenac – Projet de l'opérateur

- Opérateur : LMA DIDONNE (Elysées Océan)
- Programme : 6 maisons individuelles en VEFA pour CCMH (100% LLS)
- PC délivré le 02/02/2023
- Prix de cession : 1 000 € HT
- Cession prévisionnelle : 3<sup>ème</sup> trimestre 2025



# Avenant n°1 convention Chadenac – Bilan du portage

Bilan prévisionnel - Chadenac (au 03/01/2025)			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Coûts d'acquisitions	15 000,00 €	Cession à LMA DIDONNE	1 000,00 €
Frais de maîtrise foncière (notaire, agence)	1 320,57 €	Minoration foncière EPFNA (votée en 2023)	185 000,00 €
Etudes	6 700,00 €	Loyers et charges	179,25 €
Travaux de sécurisation et entretien	7 000,00 €		
Travaux désamiantage, démolition	87 787,17 €		
Travaux dépollution ( <i>à venir- Estimation</i> )	60 000,00 €		
Honoraires travaux	30 000,00 €		
Impôts fonciers	1 002,00 €		
Assurance	354,55 €		
Autres frais de portage	35,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>209 199,29 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>186 179,25 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>23 020,04 €</b>

Le reste à charge de la commune est donc de 23 020,04€ environ

# Avenant n°1 convention Chadenac

## Comptes Commune Chadenac (2023) :

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	460	881	1 272
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	357	683	1 015
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	103	198	257
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	304	582	542
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	313	599	588
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	9	17	48
Capacité d'autofinancement brute = CAF	104	199	277
Encours de la dette au 31/12/N	364	697	709
FONDS DE ROULEMENT	114	219	891

Les capacités financières de cette commune ne sont pas élevées, et en dessous de la moyenne des communes de la même strate (résultat comptable et CAF). Une attention particulière sera menée pour ne pas avoir un reste à charge trop important pour la collectivité (une minoration sera même nécessaire).

# Avenant n°1 à la convention réalisation n°17-23-131 Chadenac / CCDHS / EPFNA



- **Avenant n° 1 de prolongation**
- Convention signée le 25/01/2024
- Signataires : Commune de Chadenac / CC de la Haute Saintonge / EPFNA
- Objet: Cession du foncier à LMA DIDONNE une fois les travaux de remise en état du sol réalisés
- Montant engagement financier convention : 250 000 €
- Garantie financière : Commune
- **Objet de l'avenant : échéance initiale 30/06/2025, prorogation jusqu'au 30/06/2026**

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027

**MAIRIE DE  
CHADENAC**



**AVENANT N° 1  
A LA CONVENTION DE REALISATION N° 17-23-131  
EN FAVEUR DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG  
ENTRE  
LA COMMUNE DE CHADENAC (17),  
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE,  
ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Commune de Chadenac**, dont le siège est situé – Mairie – 42 rue de la mairie– 17800 Chadenac – représentée par son maire, **Monsieur Patrick CHATELAIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° .....du conseil municipal en date du .....,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

La **Communauté de Communes de la Haute Saintonge**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 7 rue Taillefer – CS 70002 - 17501 Jonzac Cedex représentée par, son Président, **Monsieur Claude BELOT**, dûment habilité par délibération n° 65/2022 du Conseil Communautaire du 20 juin 2022,

Ci-après dénommée « la Communauté de communes » ou « la CdC »

**d'une part,**

**Et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau du 13 mars 2025 n° B-2025-.....

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

La Commune de Chadenac, la Communauté de communes de la Haute Saintonge et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 25 janvier 2024 une convention de réalisation (annexe n°1) en faveur de la revitalisation du centre-bourg.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA porte la propriété cadastrée D n° 920 et 1222 d'une surface totale de 1 906 m<sup>2</sup>, acquise le 28 mars 2018 dans le cadre d'une précédente convention, signée le 13 mars 2017, aujourd'hui échue. Il s'agit d'un site anciennement à usage d'activité agricole située en plein cœur de bourg de Chadenac.

Le projet de la Commune consistait à reconquérir une ancienne activité agricole située en cœur de bourg en vue de la réalisation d'une opération de logements.

L'EPFNA a procédé à la déconstruction des anciens silos en 2019 pour un montant de 108 030 € HT. A l'issue de celle-ci, une source de pollution a été découverte et après études et analyses, des travaux de remise en état du sol au niveau de cette source de pollution devaient être engagés fin d'année 2024.

En parallèle, l'opérateur LMA DIDONNE (Elysées Océan), retenu par la Commune, a déposé un permis de construire en octobre 2022, délivré le 02/02/2023, pour la construction en VEFA de 6 maisons individuelles pour le compte de la Coop Charente-Maritime Habitat (CCMH). Il s'agira ainsi de logements 100% sociaux.

LMA DIDONNE a indiqué à l'EPFNA de pouvoir procéder au rachat du foncier au montant de 1 000 € HT, une fois les travaux de remise en état du sol réalisés. Le conseil municipal a délibéré le 16/05/2024 afin d'autoriser cette cession.

La phase de consultation des entreprises pour les travaux de remise en état ayant pris du retard, ils devraient être réalisés à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025.

La convention arrivant à échéance le 30 juin 2025, le présent avenant a ainsi pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2026, le temps que les travaux de remise en état du sol soient réalisés et que la cession du foncier au profit de l'opérateur soit effective.

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

### **ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

***Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 6 « Durée de la convention » est modifié comme suit :***

L'exécution de la convention prendra fin le **30 juin 2026**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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

La Commune de Chadenac  
représentée par son Maire

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

La Communauté de communes de  
la Haute Saintonge représentée  
par son Président

**Patrick CHATELAIN**

**Sylvain BRILLET**

**Claude BELOT**

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

Annexe n°1 : Convention de réalisation n° 17-23-131

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025-009

Avenant n°2 financier et de prolongation à la convention de réalisation n°17-23-019 pour la réalisation de logements sur les sites objets de la DUP multisite entre la commune de Royan 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°2 financier et de prolongation à la convention de réalisation n°17-23-019 pour la réalisation de logements sur les sites objets de la DUP multisite entre la commune de Royan et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE DE ROYAN (17306)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

24 MARS 2025

Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°2 financier et de prolongation à la convention de réalisation n°17-23-019 pour la réalisation de logements sur les sites objets de la DUP multisite entre la commune de Royan et l'EPFNA**

**Contexte** : commune déficitaire SRU, anciennement carencée DUP multisite pour la réalisation de logements locatifs sociaux

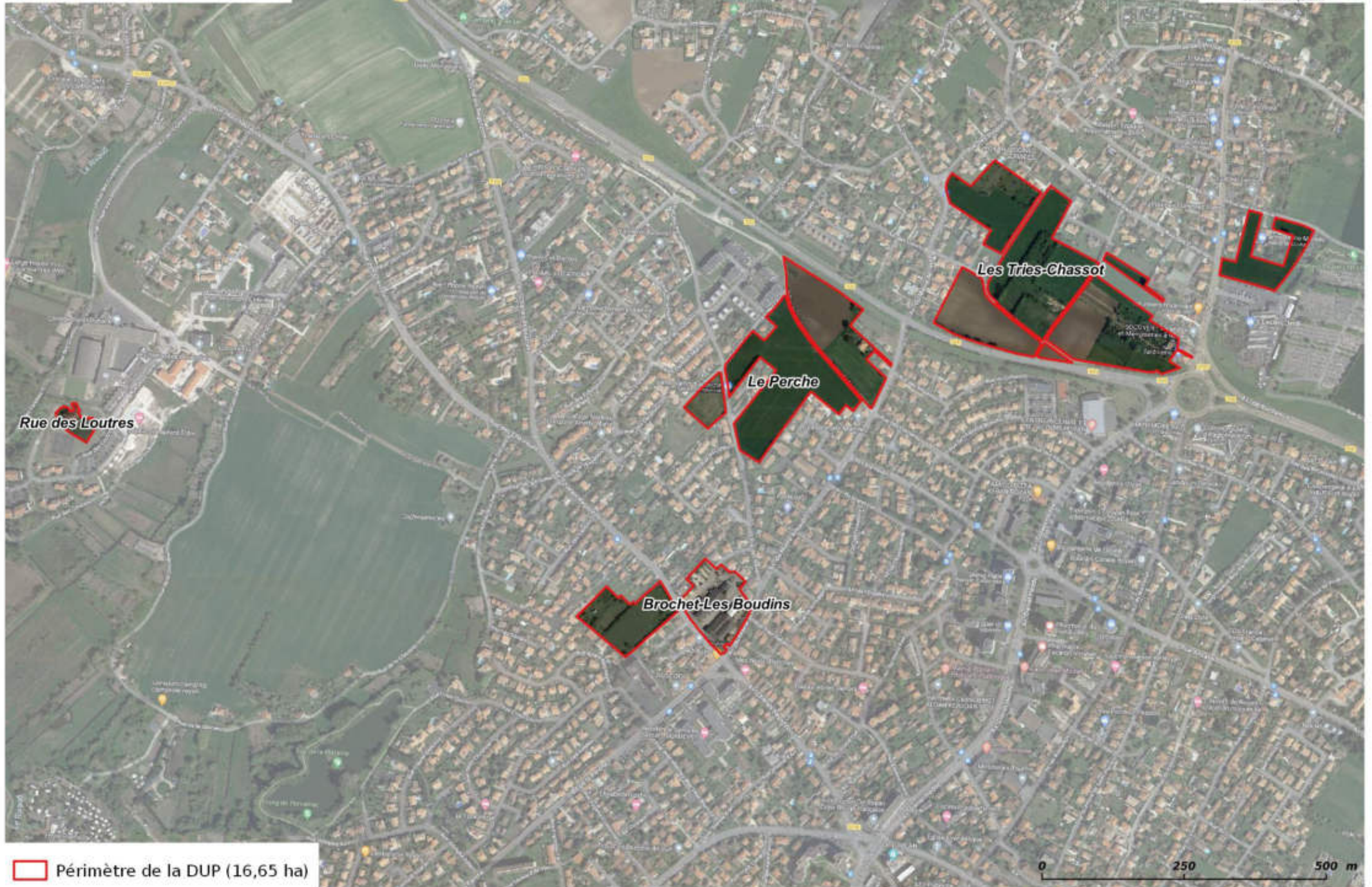
**Projet** : production d'environ 900 logements dont 50 à 60

**Durée** : échéance initiale 31/12/2025, prolongement de 2 ans soit jusqu'au 31/12/2027

**Montant** : 8 500 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE ROYAN (17306)

**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation sur un ensemble foncier majoritairement non bâti dans le tissu urbain, d'une contenance 16,65 ha environ



# Avenant n°2 financier et de prolongation \_DUP multisite / Royan

**Situation:** Station balnéaire de 18 419 habitants - Pôle de centralité démographique et économique du Sud du Département - Commune déficitaire au titre de la Loi SRU



## **Marché:**

  
Prix m2 moyen  
**4 476 €**  
de 2 635 € à 6 454 €  
APPARTEMENT

  
Prix m2 moyen  
**4 141 €**  
de 2 437 € à 5 970 €  
MAISON

**Identification des biens :**  
Ensemble foncier majoritairement non bâti dans le tissu urbain et faisant l'objet d'OAP habitat  
Contenance 16,65 ha

# Avenant n°2 financier et de prolongation \_ DUP multisite à Royan



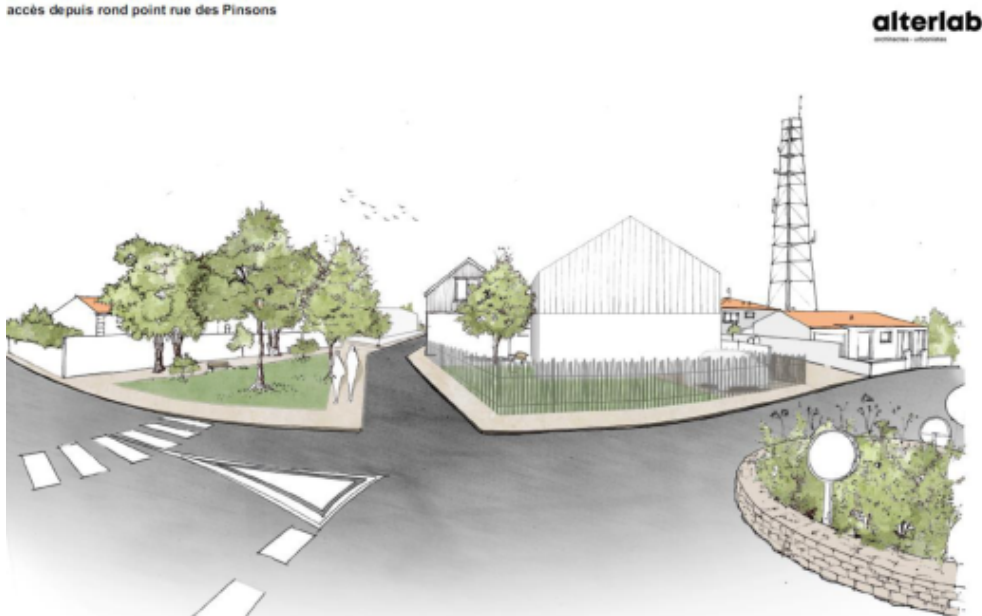
## Plan guide – Tries Chassot



**Outils:** DUP multisite réserve foncière  
OAP



**Enjeux et Programme :** production de 900 logements dont 60% de LLS répartis sur les 4 sites.



**Planning:** DUP 2025/2026  
Cession opérateur 2027/2028

# Avenant n°2 financier et de prolongation \_DUP multisite à Royan



## Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 17-23-019			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	8 000 000,00 €		
Frais de notaire	160 000,00 €	Cession opérateur	8 264 327,00 €
Avocat	1 800,00 €		
Etude de préalable	2 132,00 €		
Frais DUP	25 395,00 €		
Etude de sol	60 000,00 €		
MOE	0,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	15 000,00 €		
Taxe foncière	0,00 €		
Consommation eau / électricité	0,00 €		
Assurance 3 ans	0,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>8 264 327,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>8 264 327,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

# Avenant n°2 financier et de prolongation \_ DUP multisite à Royan

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	46 830	2 442	1 476
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	38 798	2 023	1 335
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	8 033	419	141
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	19 777	1 031	504
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	19 724	1 029	521
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	-53	-3	17
Capacité d'autofinancement brute = CAF	10 054	524	208
Encours de la dette au 31/12/N	40 556	2 115	801
FONDS DE ROULEMENT	8 595	448	348

La capacité financière de cette commune semble bonne et favorable à la réalisation de différents projets (résultat comptable et CAF) mais attention cependant à l'encours de la dette qui est extrêmement élevé.

# Avenant n°2 financier et de prolongation à la convention de réalisation n°17-23-019 pour la réalisation de logements sur les sites objets de la DUP multisite entre la commune de Royan et l'EPFNA



- Nom des signataires : Ville de Royan
- Projet : DUP multisite en faveur de la production de logements sociaux
- Montant : **4 500 000 € augmentation de 4 000 000 € soit 8 500 000 €**
- Garant du rachat : Ville de Royan
- date échéance convention : **échéance initiale 31/12/2025, prolongement de 2 ans soit jusqu'au 31/12/2027**

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

**AVENANT N°2 A LA CONVENTION REALISATION N° 17-23-019**

**POUR LA REALISATION  
DE LOGEMENTS SUR LES SITES OBJET DE LA DUP MULTISITES**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE ROYAN**

**ET**

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

**ENTRE**

La **ville de ROYAN**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 80 avenue de Pontailac à ROYAN (17200), représentée par **Monsieur Patrick MARENGO**, son maire, dûment habilité par délibération n°;

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 dans ses fonctions par arrêté ministériel du 28 mars 2024, et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de Royan depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la mise en projet de près de 900 logements dont plus de 500 logements locatifs sociaux.

Par convention de réalisation n°23-17-019 signée le 1<sup>er</sup> février 2023, la ville et l'EPFNA ont renouvelé leur partenariat dédié spécifiquement à la production de logements sur les sites dit Le Perche, Les Loutres, Les Tries-Chassot et Brochet-Les-Boudins.

Les acquisitions amiables ne pouvant aboutir en raison de la dureté foncière, deux procédures de déclaration d'utilité publiques vont être lancées.

En parallèle, les négociations amiables ayant considérablement avancé sur l'année 2024, permettant d'atteindre 47 % de la maîtrise foncière totale (dont 75% sur le secteur de La Perche), il convient d'augmenter le plafond d'engagement financier de la convention.

Par ailleurs, afin de poursuivre la procédure DUP, l'échéance de la convention doit être prorogée.

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

#### ARTICLE 1 – MODIFICATION DU PLAFOND DE DEPENSE

L'article 5.1 – *Plafond de dépenses* de la convention de réalisation 23-17-019 est modifié comme suit.

##### **5.1 Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **HUIT MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (8 500 000 €)**.

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

#### ARTICLE 2 – MODIFICATION DU PLAFOND DE DEPENSE

L'article 6 – *Durée de la convention* de la convention de réalisation 23-17-019 est modifié comme suit.

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2027**.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la commune 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 commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Les autres dispositions de la convention 17-23-019 demeurent inchangées.

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

La commune de Royan  
représentée par son Maire,

**Patrick MARENGO**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2025/ en date du

Annexes :

- Convention de réalisation n°1723019
- Avenant n°1 à la convention de réalisation n°1723019

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- *010*

Convention de réalisation n°17-25-014 pour la mise en œuvre de la DUP multisite entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique 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°17-25-014 pour la mise en œuvre de la DUP multisite entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique 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°17-16-021 au titre des opérations susvisées (1716021-001 (Fief de la Pesse), 1716021-002 (rue Bouffard), 1716021-013 (53 rue Georges Clémenceau), 1716021-016 (Maréchal Juin et Sablière), 1716021-020 (rue de la Résinerie) et 1716021-022 (rue de la providence)) pour un montant total estimé de 17 967.44 € 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 1 500 000 € 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 VILLE DE LA TREMBLADE (17452)
- 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

Stéphanie GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine  
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - epfna.fr  
Siret 510 194 188 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°17-25-014 pour la mise en œuvre de la DUP multisite entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA

**Contexte** : Commune carencée au titre de la loi SRU

Mise en oeuvre de la procédure de DUP réserve foncière multisite en faveur de la production de logements sociaux

**Projet** : production d'environ 70 logements

**Transfert de l'ancienne convention** :

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-16-021 au titre des opérations susvisées (1716021-001 ; 1716021-002 ; 1716021-013 ; 1716021-016 ; 1716021-20 ; 1716021-022) pour un montant total 17 967.44 € € HT au 18/02/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Durée** : jusqu'au 31/12/2026

**Montant** : 1 500 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE LA TREMBLADE (17452)

**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation sur 7 emprises foncières bâties et en friche dans le tissu urbain et faisant l'objet d'une procédure de DUP, actuellement en contentieux. Emprise totale de 9 409 m<sup>2</sup>, en zone UA et UB.



# Convention de réalisation à La Tremblade / DUP Multisite



**Situation:** La Tremblade est une commune de 4322 habitants et est carencée au titre de la loi SRU. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et se localise à l'extrémité de la presqu'île d'Arvert, en Charente-Maritime



**Marché:** Commune en zone détendue



**Identification des biens :**

7 emprises foncières bâties et en friche dans le tissu urbain et faisant l'objet d'une procédure de DUP, actuellement en contentieux. Emprise totale de 9 409 m<sup>2</sup>



## • Enjeux et Programme

Procédure de Déclaration d'Utilité Publique pouvant mener à expropriation sur 8 sites majoritairement bâtis pour produire du logement locatif social. Potentiel de 70 logements sur 9409 m<sup>2</sup>

## • Adéquation aux attendus epf

Axe PPI : Habitat (centre-bourg) – Commune carencée SRU

## • Orientations/prescription attendues

Création d'une offre nouvelle en reconstitution de l'existant. La commune de La Tremblade étant géographiquement contrainte par l'estuaire, la forêt et l'océan, elle ne peut produire du logement qu'en renouvellement urbain. Chacun des sites devra faire l'objet d'une démolition préalable.

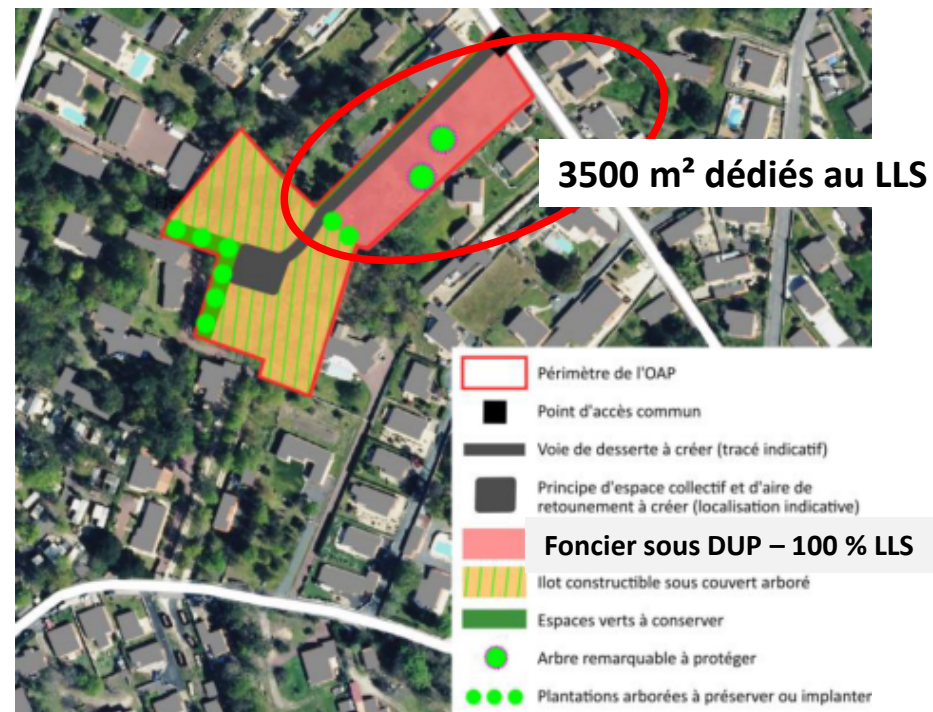


## Planning

Recours contre l'arrêté de DUP en instance.  
Acquisition des fonciers par tout moyen  
Démolition avant cession



**Outils:** Procédure de Déclaration d'Utilité Publique initiée en 2022  
Arrêté de DUP obtenu en 2023  
Recours contre l'arrêté de DUP en instruction devant le Tribunal Administratif



# Convention de réalisation à La Tremblade / DUP Multisite



## Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 17-25-014			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière + indemnités	900 000,00 €	Revente site Joffre	107 000,00 €
Frais de notaire	18 000,00 €	Revente site Lafond	250 000,00 €
Frais géomètre	24 000,00 €	Revente site Providence	112 000,00 €
Etudes DUP		Revente site Clémenceau	50 000,00 €
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	30 000,00 €	Revente site Fief de la Pesse	150 000,00 €
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	150 000,00 €	Revente site Maréchal Juin	89 000,00 €
MOE	15 000,00 €	Minoration SRU CA-2020-09	75 200 €
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	10 000,00 €		
Taxe foncière	40 000,00 €		
Consommation eau / électricité			
Assurance 6 ans	7 234,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>1 194 234,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>758 000,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>436 234,00 €</b>

# Convention de réalisation à La Tremblade / DUP Multisite

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	8 141	1 854	1 201
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	7 217	1 644	1 052
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	924	210	149
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	1 248	284	468
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	1 922	438	489
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	675	154	20
Capacité d'autofinancement brute = CAF	1 248	284	214
Encours de la dette au 31/12/N	4 453	1 014	710
FONDS DE ROULEMENT	3 616	824	460

Capacité financière de la commune favorable (résultat comptable et CAF), attention cependant à l'encours de la dette qui est assez élevé par rapport aux autres communes de la strate.



# Convention de réalisation n°17-25-014 pour la mise en œuvre de la DUP multisite entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA

- Nom des signataires : Commune de La Tremblade et CARA
- Projet : DUP multisite pour la production de logements sociaux
- Montant : 1 500 000 €
- Garant du rachat : Commune de La Tremblade
- date échéance convention : 31/12/2026

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°17-25-014

« DUP multisite »

ENTRE LA COMMUNE DE LA TREMBLADE (17),

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE  
ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

La **commune de la Tremblade**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue 23 rue de la Seudre - 17390 La Tremblade, représentée par Madame Laurence OSTA AMIGO, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

La **Communauté d'agglomération Royan Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort - 17201 Royan cedex– représentée par **Monsieur Vincent Barraud** , son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,

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

**d'autre part**

**ET**

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

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

## PRÉAMBULE

### La commune de La Tremblade

La commune de La Tremblade est une commune du littoral charentais, chef-lieu de canton, localisée à l'extrémité de la presqu'île d'Arvert dans l'arrondissement de Rochefort. Elle se situe à 25 kms de royan et 33 kms de Rochefort. Elle est entourée d'eau sur trois de ses côtés : l'océan Atlantique sur sa partie Ouest avec la Côte sauvage, le Pertuis de Maumusson sur la partie Nord et la Seudre sur la partie Est. La majorité du territoire communal est recouvert par la forêt domaniale de Coubre. Les rives de la Seudre sont occupées par des marais ostréicoles qui appartiennent à l'indication géographique protégée (IGP) des huîtres Marennes-Oléron.

Au sein de la CARA, La Tremblade est identifiée comme pôle secondaire d'équilibre, sur le plan économique notamment.

Au 1er janvier 2023, la population communale était de 4 391 habitants (-9.5% par rapport à 2015).

La pérennité démographique de la commune passe donc par l'arrivée de jeunes ménages. En effet, la population vieillit et les effectifs scolaires diminuent.

Tous ces points mettent en évidence le problème de renouvellement de la population de La Tremblade et la nécessité de pouvoir les loger. Cette constatation s'explique par une forte pression sur le marché de l'immobilier, inaccessible aux jeunes ménages (prix du foncier bâti et non bâti en constante progression), et par un attrait des retraités pour un cadre de vie paisible et agréable (mais qui ne compensent pas le départ des jeunes en matière de population permanente présente l'hiver).

L'offre de logements est caractéristique d'une station balnéaire avec un fort taux de résidences secondaires (48% contre 44% de résidences principales), une offre neuve axée sur des maisons individuelles et une faible offre de logements locatifs sociaux au nombre de 196, soit 6,79% du parc, en 2023.

Ainsi, la commune de La Tremblade est, depuis 2014, soumise aux obligations SRU et est carencée au titre de la même loi depuis 2017. A l'issue du dernier triennal 2020-2022, la carence a été maintenue avec un objectif de production de LLS fixé à 160, ramené à 121 suite à la signature d'un Contrat de Mixité Social.

Ce faible taux est préjudiciable à l'installation de jeunes couples dont les revenus ne permettent pas d'acquérir un logement sur la commune. Ils sont repoussés plus loin, favorisant l'étalement urbain et les déplacements motorisés ainsi que la croissance démographique des communes rétro-littorales.

De plus, soumis à une temporalité spécifique liée à l'activité touristique en période estivale ainsi qu'à l'activité ostréicole en période hivernale, la commune est confrontée à la problématique du logement saisonnier avec des besoins avérés, difficiles à solutionner.

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

INDICATEURS	COMMUNE La Tremblade	EPCI CA Royan Atlantique	DEPARTEMENT Charente- Maritime	SOURCE
Population (habitants)	4 322	83 661	651 358	INSEE
Variation annuelle de la population	-1,67 %	0,53 %	0,47 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	5,26 %	3,40 %	7,87 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	55	1 074	5 007	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	475 m <sup>2</sup>	9 684 m <sup>2</sup>	128 315 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	5,09 %	5,35 %	7,64 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 814	26 055	233 897	INSEE
Nombre d'entreprises	38	969	7 558	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	18,61 %	15,67 %	13,98 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	1,86	1,95	2,09	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	207	2 703	15 914	INSEE

### La communauté d'agglomération Royan Atlantique,

La communauté d'agglomération de Royan atlantique, regroupant aujourd'hui 33 communes, et **85 271** habitants (source Insee 2021)

La CARA s'est engagée dans une politique en faveur du logement à travers le premier PLH 2008-2013, fortement orienté vers le développement du parc locatif aidé. La CARA ensuite décidé de définir une nouvelle politique de l'habitat à travers l'élaboration d'un second PLH.

## Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approbation du 20.10.2014	Approbation de la modification n°1 le 17.02.2016 Mise en compatibilité n°1 le 04.03.2021 PLU en révision – arrêté le 6 mars 2024
<b>PLH</b>	Approuvé en 2008	Le PLH a été prorogé jusqu'à l'entrée en vigueur du second PLH par délibération du 09/07/2013.
<b>SCOT</b>	Approuvé le 18 décembre 2024	

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'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 Tremblade / la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3. La convention opérationnelle

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention opérationnelle 17-16-021 signée en Juillet 2016, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 30/06/2016, du conseil municipal du 19/05/2016 et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 13/05/2016.

Cette convention a par la suite fait l'objet de 4 avenants, intervenus respectivement les 01/07/2020, 22/07/2021, 13/02/2023 et le 27/06/2024.

Elle entre dans le champ de compétence communautaire :

- **Equilibre social de l'habitat**

Cette convention de réalisation 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 ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, service, déplacement, culture... ;
- 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, au travers de la présente convention de réalisation.

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

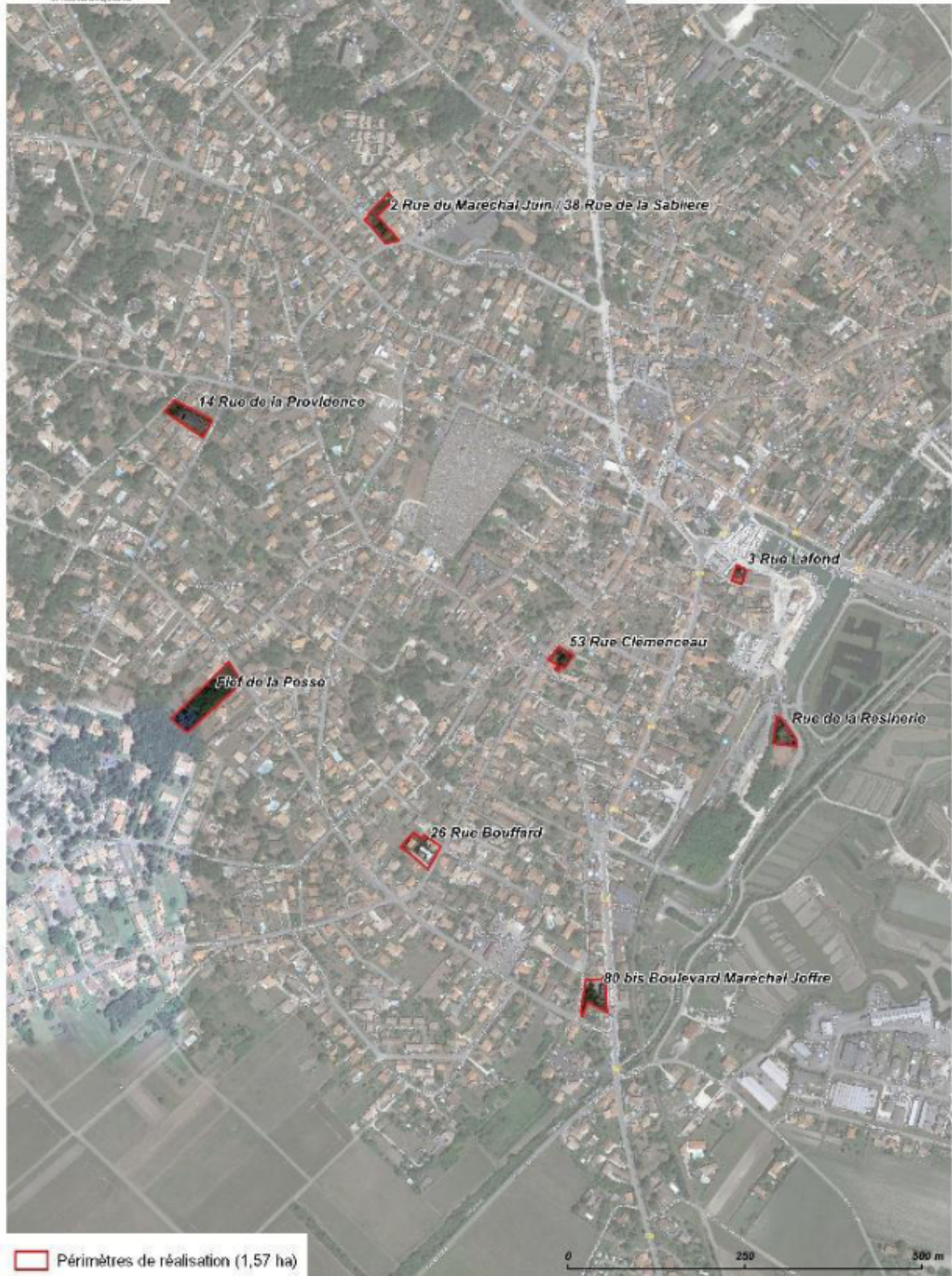
### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « DUP multisite » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>
<u>AC 136</u>	<u>617 m<sup>2</sup></u>	<u>Parcelle bâtie</u>	<u>53 Rue Georges Clémenceau</u>	<u>UA</u>
<u>AD 74</u>	<u>239 m<sup>2</sup></u>	<u>Parcelle bâtie</u>	<u>Rue du vieux moulin</u>	<u>UB</u>
<u>AD 75</u>	<u>1 085 m<sup>2</sup></u>	<u>Parcelle bâtie</u>	<u>80b Bd du Maréchal Joffre</u>	<u>UB</u>
<u>AR 180</u>	<u>605 m<sup>2</sup></u>	<u>Parcelle bâtie</u>	<u>2 rue du maréchal juin</u>	<u>UB</u>

AR 188	630 m <sup>2</sup>	Parcelle bâtie	2 rue du maréchal juin	UB
AC 89	336 m <sup>2</sup>	Parcelle bâtie	3 rue Lafond	UAp
AE 5	1 544 m <sup>2</sup>	Parcelle bâtie	14 rue de la providence	UB
AI 0117	3501 m <sup>2</sup>	Parcelle boisée	Rue Benjamin Delessert	UB
CZ 29	387 m <sup>2</sup>	Parcelle bâtie	9001 rue de la Résinerie	UB
CZ 30	473 m <sup>2</sup>	Jardins	Rue de la résinerie	UB

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**

### **2.2.1. Le Programme**

**La présente convention aura principalement pour objet la production de logements comprenant une majorité de logements sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU.**

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

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède les fonciers en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à un ou plusieurs opérateurs.

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

- Procédure de DUP : en cours depuis 2021
- Arrêté DUP : juin 2023
- Recours sur arrêté de DUP : aout 2023
- Audience 1ere instance : 1<sup>er</sup> semestre 2025
- Négociation foncière et acquisition : se poursuit en parallèle de la procédure

A ce stade de la procédure, il n'est pas possible de phaser la sortie opérationnelle. Néanmoins, il est entendu que chaque propriété acquise par l'EPFNA fera l'objet d'une définition du projet futur et d'une consultation d'opérateurs au fur et à mesure de l'avancement de la maîtrise foncière.

## **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**

Par délibération du conseil municipal en date du 30/03/2011, le Maire de la Tremblade est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption a par suite été transféré à l'EPFNA, par arrêté préfectoral n°17 2024 01 24 00003 par suite de l'arrêté prononçant la carence de Commune de la Tremblade.

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.

### **2.3.3. L'expropriation**

L'EPFNA poursuivra les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, et engagera celles nécessaires en vue d'une expropriation des terrains concernés.

Au regard du stade d'avancement de la procédure, la commune autorise expressément l'EPFNA à poursuivre la phase administrative et à engager la phase judiciaire en vue de l'expropriation des sites objets de la présente convention, et ceci conformément aux précédentes délibérations du conseil municipal toujours en vigueur.

### **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, le cas échéant, les analyses complémentaires suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune / 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 /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

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

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

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

Le cas échéant, un budget prévisionnel pour la démolition/dépollution sera présenté à la collectivité pour accord avant toute réalisation.

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°17-16-021**

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention opérationnelle n°17-16-021, opérations 1716021-001 (Fief de la Pesse), 1716021-002 (rue Bouffard), 1716021-013 (53 rue Georges Clémenceau), 1716021-016 (Maréchal Juin et Sablière), 1716021-020 (rue de la Résinerie) et 1716021-022 (rue de la providence).

Dans le cadre de la convention et des opérations précitées, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient de cette opération est de 17 967.44 € HT au 18.02.2025 étant entendu que les opérations 016, 020 et 022 ne portent en date du 18.02.2025 aucunes dépenses ni recettes.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-16-021 au titre des opérations susvisées pour un montant total 17 967.44 € HT au 18/02/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans 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 31/12/2025.

Est également transférée à la présente convention la délibération CA-2020-09 du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 20 février 2020 attribuant une minoration SRU d'un montant de 75 200€ HT.

### **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 1 500 000 € (un million cinq cent mille euros)**

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

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

Budget prévisionnel - Convention 17-25-014			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière + indemnités	900 000,00 €	Revente site Joffre	107 000,00 €
Frais de notaire	18 000,00 €	Revente site Lafond	250 000,00 €
Frais géomètre	24 000,00 €	Revente site Providence	112 000,00 €
Etudes DUP		Revente site Clémenceau	50 000,00 €
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	30 000,00 €	Revente site Fief de la Pesse	150 000,00 €
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	150 000,00 €	Revente site Maréchal Juin	89 000,00 €
MOE	15 000,00 €	Minoration SRU CA-2020-09	75 200,00 €
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	10 000,00 €		
Taxe foncière	40 000,00 €		
Consommation eau / électricité			
Assurance 6 ans	7 234,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>1 194 234,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>833 200,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>361 034,00 €</b>

Le budget prévisionnel ci-dessus est évolutif à la hausse comme à la baisse. La commune approuve ce budget prévisionnel.

### 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, et, en état de carence de la collectivité, des services de l'Etat. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de la  
Tremblade  
représentée par son maire,

La Communauté d'agglomération de  
Royan Océan  
représentée par son président,

L'Etablissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son directeur  
général,

**Laurence OSTA AMIGO**

**Vincent Barraud**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 202X/..... 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- 011

Convention de réalisation n°17-25-016 pour la résorption d'une ancienne station service en faveur de la production de logements entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique 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°17-25-016 pour la résorption d'une ancienne station service en faveur de la production de logements entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique 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°17-16-021 au titre de l'opération susvisée (17-16-021-014) pour un montant total 103 647,27 € HT au 18/02/2025 et emporte également transfert des actions et obligations juridiques de la décision de financement n°23NAD0887 entre l'ADEME et l'EPFNA pour un montant maximum de 5 429,90€ HT dont 5107,20€ HT ont été perçus par l'EPFNA ;
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE LA TREMBLADE (17452)
- 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 2<sup>e</sup> 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°17-25-016 pour la résorption d'une ancienne station service en faveur de la production de logements entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA

**Contexte** : Commune carencée au titre de la loi SRU Résorption d'une ancienne station service en friche en faveur de l'habitat en cœur de ville

**Projet** : production d'environ 10 logements, dont 3LLS

**Transfert de l'ancienne convention** :

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-16-021 au titre de l'opération susvisée (17-16-021-014) pour un montant total 103 647,27 € HT au 18/02/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

La présente convention emporte également transfert des actions et obligations juridiques de la décision de financement n°23NAD0887 entre l'ADEME et l'EPFNA pour un montant maximum de 5429,90€ HT dont 5107,20€ HT ont été perçus par l'EPFNA.


**Durée** : jusqu'au 31/12/2028

**Montant** : 200 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE LA TREMBLADE (17452)

**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation sur une ancienne station-service mise en sécurité par l'ADEME, de 1 317m<sup>2</sup>, en zone UB



 Périmètre de réalisation (1887 m<sup>2</sup>)



**Situation:** La Tremblade est une commune de 4322 habitants et est carencée au titre de la loi SRU. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et se localise à l'extrémité de la presqu'île d'Arvert, en Charente-Maritime



**Marché:** Commune en zone détendue

**APARTEMENT**  
Prix m2 moyen  
**3 372 €**  
de 1862 € à 4 264 €  
Indice de confiance ●●●●●

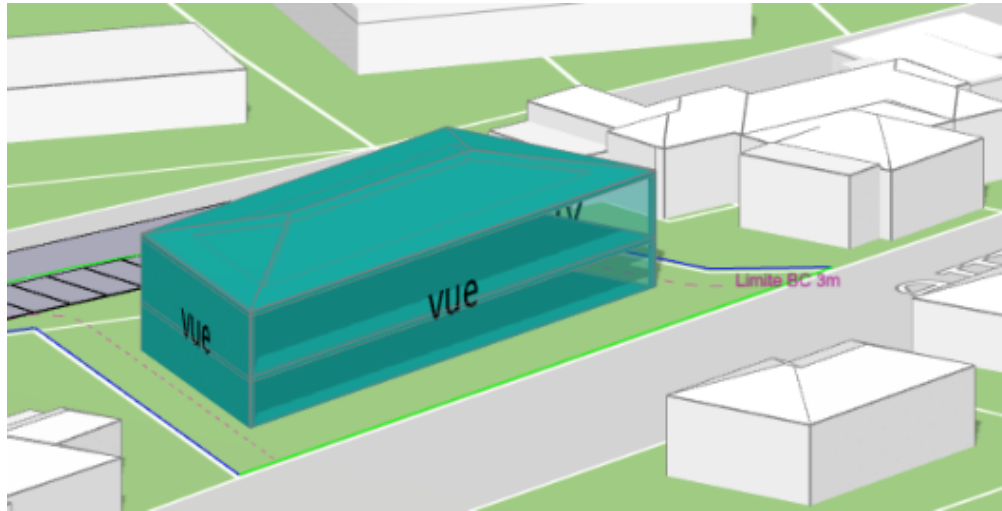
**MAISON**  
Prix m2 moyen  
**3 598 €**  
de 1987 € à 4 551 €  
Indice de confiance ●●●●●



**Identification des biens :**  
Ancienne station service mise en sécurité par l'ADEME



## Etude capacitaire plan et 3D



**Outils:** Négociation amiable en parallèle d'une DUP, consultation opérateur à prévoir, réflexion sur une péréquation territoriale arrêté de carence + ER logement au PLU



## Planning

- S1: Acquisition foncière  
Lancement AMI
- S2: signature PSV



- **Enjeux :** reconversion d'une friche mise en sécurité par l'ADEME pour une opération de logements dont minimum **30 %LLS**
- **Programme :** Potentiel de 10 logements, dont 3LLS
- **Adéquation aux attendus epf** Axe PPI : Habitat (centre-bourg)
- **Orientations/prescription attendues:** Création d'une offre nouvelle en reconstitution de l'existant. La commune de La Tremblade étant géographiquement contrainte par l'estuaire, la forêt et l'océan, elle ne peut produire du logement qu'en renouvellement urbain.

Le site sera démoli pour être cédé nu à un promoteur.

# Convention de réalisation à La Tremblade / Ilot Joffre



## Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 17-25-016			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	107 000,00 €	Subvention ADEME	5 430,00 €
Frais de notaire	2 000,00 €	Cession opérateur	100 000,00 €
Huissier	2 000,00 €		
Etude de programmation			
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	5 000,00 €		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	60 000,00 €		
MOE	10 000,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	5 000,00 €		
Taxe foncière	5 000,00 €		
Consommation eau / électricité			
Assurance 3 ans	195,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>196 195,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>105 430,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>-90 765,00 €</b>

# Convention de réalisation à La Tremblade / Ilot Joffre



- Pour projets operateurs:

<b>RECETTES</b>	<b>1 932 000 €</b>
CA € HT	1 932 000 €
<b>DEPENSES</b>	<b>1 819 956 €</b>
Charges Foncières	190 948 €
Travaux	1 242 670 €
Honoraires Techniques	116 588 €
Gestion - com	259 750 €
Divers	10 000 €
<b>MARGE</b>	<b>112 044 €</b>
<b>HONORAIRES</b>	<b>175 784 €</b>
<b>CASH FLOW</b>	<b>287 829 €</b>

# Convention de réalisation à La Tremblade / Ilot Joffre

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	8 141	1 854	1 201
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	7 217	1 644	1 052
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	924	210	149
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	1 248	284	468
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	1 922	438	489
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	675	154	20
Capacité d'autofinancement brute = CAF	1 248	284	214
Encours de la dette au 31/12/N	4 453	1 014	710
FONDS DE ROULEMENT	3 616	824	460

Capacité financière de la commune favorable (résultat comptable et CAF), attention cependant à l'encours de la dette qui est assez élevé par rapport aux autres communes de la strate.

# Convention de réalisation n°17-25-016 pour la résorption d'une ancienne station service en faveur de la production de logements entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de La Tremblade et CARA
- Projet : Résorption d'une ancienne station service en friche en faveur de l'habitat en cœur de ville
- Montant : 200 000 €
- Garant du rachat : Commune de La Tremblade
- date échéance convention : 31/12/2028



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N° 17-25-016

POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OPERATION « BOULEVARD DU MARECHAL JOFFRE »

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TREMBLADE,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE ROYAN-ATLANTIQUE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

La **commune de la Tremblade**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue 23 rue de la Seudre - 17390 La Tremblade, représentée par **Madame Laurence OSTA AMIGO**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

La **Communauté d'agglomération Royan Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort - 17201 Royan cedex- représentée par **Monsieur Vincent Barraud**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,

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

**d'autre part**

ET

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

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

## PRÉAMBULE

### La commune de La Tremblade

La commune de La Tremblade est une commune du littoral charentais, chef-lieu de canton, localisée à l'extrémité de la presqu'île d'Arvert dans l'arrondissement de Rochefort. Elle se situe à 25 kms de royan et 33 kms de Rochefort. Elle est entourée d'eau sur trois de ses côtés : l'océan Atlantique sur sa partie Ouest avec la Côte sauvage, le Pertuis de Maumusson sur la partie Nord et la Seudre sur la partie Est. La majorité du territoire communal est recouvert par la forêt domaniale de Coubre. Les rives de la Seudre sont occupées par des marais ostréicoles qui appartiennent à l'indication géographique protégée (IGP) des huîtres Marennes-Oléron.

Au sein de la CARA, La Tremblade est identifiée comme pôle secondaire d'équilibre, sur le plan économique notamment.

Contrairement à la tendance constatée sur le territoire intercommunal, la commune de La Tremblade suit une évolution particulière en termes de population avec une baisse régulière de population permanente depuis les années 1980. Au 1er janvier 2023, la population communale était de 4 391 habitants (-9.5% par rapport à 2015).

La pérennité démographique de la commune passe donc par l'arrivée de jeunes ménages. En effet, la population vieillit et les effectifs scolaires diminuent.

Tous ces points mettent en évidence le problème de renouvellement de la population de La Tremblade. Cette constatation s'explique par une forte pression sur le marché de l'immobilier, inaccessible aux jeunes ménages (prix du foncier bâti et non bâti en constante progression), et par un attrait des retraités pour un cadre de vie paisible et agréable (mais qui ne compensent pas le départ des jeunes en matière de population permanente présente l'hiver).

L'offre de logements est caractéristique d'une station balnéaire avec un fort taux de résidences secondaires (48% contre 44% de résidences principales), une offre neuve axée sur des maisons individuelles et une faible offre de logements locatifs sociaux au nombre de 196, soit 6,79% du parc.

Ainsi, la commune de La Tremblade est, depuis 2017, carencée au titre de la Loi SRU. A l'issue du dernier triennal 2020-2022, la carence a été maintenue avec un objectif de production de LLS fixé à 160, ramené à 121 suite à la signature d'un Contrat de Mixité Social.

Ce faible taux est préjudiciable à l'installation de jeunes couples dont les revenus ne permettent pas d'acquérir un logement sur la commune. Ils sont repoussés plus loin, favorisant l'étalement urbain et les déplacements motorisés ainsi que la croissance démographique des communes rétro-littorales.

De plus, soumis à une temporalité spécifique liée à l'activité touristique en période estivale ainsi qu'à l'activité ostréicole en période hivernale, la commune est confrontée à la problématique du logement saisonnier avec des besoins avérés, difficiles à solutionner.

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

INDICATEURS	COMMUNE La Tremblade	EPCI CA Royan Atlantique	DEPARTEMENT Charente- Maritime	SOURCE
Population (habitants)	4 322	83 661	651 358	INSEE
Variation annuelle de la population	-1,67 %	0,53 %	0,47 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	5,26 %	3,40 %	7,87 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	55	1 074	5 007	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	475 m <sup>2</sup>	9 684 m <sup>2</sup>	128 315 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	5,09 %	5,35 %	7,64 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 814	26 055	233 897	INSEE
Nombre d'entreprises	38	969	7 558	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	18,61 %	15,67 %	13,98 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	1,86	1,95	2,09	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	207	2 703	15 914	INSEE

### La communauté d'agglomération Royan Atlantique,

La communauté d'agglomération de Royan atlantique, regroupant aujourd'hui 33 communes, et **85 271** habitants (source Insee 2021)

La CARA s'est engagée dans une politique en faveur du logement à travers le premier PLH 2008-2013, fortement orienté vers le développement du parc locatif aidé. La CARA ensuite décidé de définir une nouvelle politique de l'habitat à travers l'élaboration d'un second PLH.

## Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approbation du 20.10.2014	Approbation de la modification n°1 le 17.02.2016 Mise en compatibilité n°1 le 04.03.2021 PLU en révision – arrêté le 6 mars 2024
<b>PLH</b>	Approuvé en 2008	Le PLH a été prorogé jusqu'à l'entrée en vigueur du second PLH par délibération du 09/07/2013.
<b>SCOT</b>	Approuvé le du 18 décembre 2024	

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

### **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 Tremblade / la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3. La convention opérationnelle

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention opérationnelle 17-16-021 signée en Juillet 20216, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 30/06/20216, du conseil municipal du 19/05/2016 et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 13/05/2016.

Cette convention a par la suite fait l'objet de 4 avenants, intervenus respectivement les 01/07/2020, 22/07/2021, 13/02/2023 et le 27/06/2024.

Elle entre dans le champ de compétence communautaire :

- **Equilibre social de l'habitat**

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 ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, service, déplacement, culture... ;
- 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, au travers de la présente convention.

L'agglomération Royan Atlantique participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune de la Tremblade dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme le site « Boulevard Maréchal Joffre » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)
<u>AD 74</u>	<u>239 m<sup>2</sup></u>	<u>Bâti</u>	<u>LD TIRPEE</u>	<u>UB</u>	<u>Libre</u>
<u>AD 75</u>	<u>1 078 m<sup>2</sup></u>	<u>Non bâti</u>	<u>80B boulevard du Maréchal Joffre</u>	<u>UB</u>	<u>Libre</u>

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



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle 17-16-021 signée en Juillet 2016, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 30/06/20216, du conseil municipal du 19/05/2016 et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 13/05/2016.

Le projet a vocation à développer un ensemble immobilier à destination de logement locatifs sociaux.

La parcelle AD 75, ancienne station service, a été mise en sécurité par l'ADEME dans le cadre d'une prescription de cessation d'activité par arrêté préfectoral en date du 6 janvier 2020.

Conformément au PV de récolement en date du 21 juillet 2021, les travaux réalisés sont :

- Nettoyage des sols, curage des canalisations et nettoyage final,
- Vidange, nettoyage, dégazage et retrait des infrastructures pétrolières dont les cuves enterrées, et le remblaiement des fosses ; ou toute solution techniquement équivalente permettant de garantir la mise en sécurité des cuves enterrées et des fosses,
- Diagnostic des sols, des gaz de sols et des eaux souterraines.

Il a également été nécessaire de réaliser un diagnostic amiante, qui a révélé la présence d'amiante dans les joints de tampon et de brides des 4 cuves enterrées.

Les réseaux enterrés ont également nécessité des investigations.

Les 5 volucompteurs ont été démantelés le 20 octobre 2020. Les 4 cuves enterrées, ainsi que les canalisations et évènements afférents, ainsi que le séparateur, ont été enlevés entre le 20 et le 21 octobre 2020.

Les sondages en fond de fouille n'ayant pas révélé de pollution, le remblaiement a été effectué avec des matériaux du site et des matériaux d'apport inertes.

**Au total 15,232 tonnes de déchets ont été évacuées dont 10,44 t valorisées.**

Des études ont été également menées sur site entre le 15 octobre 2020 et le 15 avril 2021 : diagnostics des sols, des gaz de sols et des eaux souterraines.

Globalement la campagne d'investigations des sols, ne montre pas d'anomalie particulière sur les paramètres recherchés, **hormis au droit des volucompteurs et uniquement en surface (HCT C10-C40 1100 mg/kg).**

Globalement la campagne de novembre 2020 révèle la présence de quelques impacts dans les gaz du sol, en particulier au droit des anciens volucompteurs (PZA4), que la campagne d'avril 2021 ne confirme cependant pas. L'analyse plus fine des résultats au droit de PZA4 soulève cependant bien la nécessité de formulation de précaution **quant à l'usage futur de ce site, notamment pour un usage d'habitations, pour l'exposition au benzène et aux hydrocarbures aliphatiques aromatiques C8-C10, relevé toutefois seulement pour la campagne de novembre 2020.**

**Aucun impact n'est constaté dans les eaux souterraines** au droit des ouvrages prélevés en octobre 2020 et avril 2021 et pour les paramètres recherchés au regard de l'activité exercée sur le site d'étude (station-service).

L'EPFNA a diligenté, en complément, une étude historique, documentaire et de vulnérabilité ainsi qu'un diagnostic de reconnaissance de la qualité du sous-sol, réalisés le 19 octobre 2023.

Les investigations ont mené aux conclusions suivantes :

- **Résultats Sols :**
  - Absence d'impact notable identifié pour tous les paramètres recherchés (HC C<sub>5</sub>-C<sub>40</sub>, BTEX, HAP, COHV, ETM et PCB)
  - Présence d'une unique teneur notable en HC C<sub>10</sub>-C<sub>40</sub> identifiée en 2020 dans les remblais de surface : impact très ponctuel et sur une faible surface, non associé à des constats organoleptiques sur les matériaux et teneur non retrouvée lors de la campagne de 2024 au droit et aux abords du point concerné
  - Absence d'impact identifié au droit de matériaux présentant, très localement, des odeurs d'hydrocarbures
  - Gestion des terres excavées : matériaux inertes à l'exception de ceux présentant la teneur ponctuelle en HC C<sub>10</sub>-C<sub>40</sub> (consultation des centres locaux pour valider les filières en cas d'évacuation notamment en raison de la présence locale d'éléments exogènes et/ou d'odeurs d'hydrocarbures)
- **Résultats Air du sol :**
  - Implantation des piézaires à proximité des anciens ouvrages ainsi qu'en bordure Sud pour compléter l'information
  - Absence d'impact notable pour toutes les substances analysées (HC C<sub>5</sub>-C<sub>16</sub>, naphtalène, BTEX et COHV)
- **Résultats Air du sol (suite) :**
  - Les impacts en HC C<sub>5</sub>-C<sub>16</sub> identifiés en 2020 dans la zone des volucompteurs n'ont pas été confirmés lors des campagnes de 2021 et de 2024
- **Résultats Eaux souterraines :** absence de pollution au droit des puits privés, à l'exception de traces de naphtalène dans un des puits en 2020 proches de la limite de quantification. Teneur non retrouvée lors de la campagne de 2021

Les recommandations pour un usage d'habitation sont les suivantes :

- Retrait des remblais sous-jacents aux volucompteurs (teneur notable ponctuelle) dans le cadre d'un aménagement vers un usage plus sensible et retrait des remblais présentant des constats de briques/verre ainsi que des infrastructures béton, notamment au droit de futurs jardins,
- Absence d'autres recommandations spécifiques au vu de la qualité chimique du sous-sol
- Établissement et transmission d'une attestation ATTES-ALUR lors du dépôt des permis d'aménagement/de construire, celle-ci garantissant qu'une étude des sols a bien été réalisée et que ses résultats ont été pris en compte dans la conception du projet de construction ou d'aménagement afin d'assurer la compatibilité sanitaire entre l'état des sols et l'usage futur du site.

### **2.2.1. Le Programme**

Dans le cadre du PLU en cours de révision, cette emprise est frappée d'un ERL pour environ 9 logements.

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

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

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

- Signature promesse de cession : [T4 2025](#)
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : [T1/2 2026](#)
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : [T4 2026](#)
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : [T4 2026](#)
- Mise en service : [T1 2028](#)

## **2.3. Démarches d'acquisition**

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

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

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

Des accords express de vendre ont été obtenus de la part des propriétaires des parcelles AD 74 et AD 75. Les notaires ont été saisis pour la rédaction de l'acte relatif à la parcelle AD 75.

### **2.3.2. La préemption**

À toute fin utile, l'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune. En effet, la Commune de la Tremblade faisant l'objet d'un arrêté de carence en date du 17/11/2023, l'exercice du droit de préemption instauré par la délibération du conseil municipal en date du 30/03/2011 a été délégué à l'EPFNA par arrêté préfectoral du 24/01/2024.

### **2.3.3. L'expropriation**

Les parcelles objets de la présente convention sont comprises dans le périmètre de la DUP portée par l'EPFNA. A ce titre, et dans l'hypothèse de l'échec des négociations amiables, l'EPFNA poursuivra les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, et engagera celles nécessaires en vue d'une expropriation des terrains concernés.

Au regard du stade d'avancement de la procédure, la commune autorise expressément l'EPFNA à poursuivre la phase administrative et à engager la phase judiciaire en vue de l'expropriation des sites objets de la présente convention, et ceci conformément aux précédentes délibérations du conseil municipal toujours en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

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

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

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution est le suivant : un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

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

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

### **5.1. Dépenses engagées au titre de la convention n° 17- 16 - 021**

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention opérationnelle n°17-16-021, opération 1716021-014 (80b Bd Joffre).

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-16-021 et de l'opération précitée, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient est de 103 647.27 € HT au 18 février 2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-16-021 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 103 647.27 € HT au 18 février 2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Est également transféré en recettes les termes de la décision de financement n°23NAD0887 entre l'ADEME et l'EPFNA pour un montant maximum de 5429,90€ HT dont 5107,20€ HT ont été perçus par l'EPFNA.

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 31/12/2025

### **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **200 000 € (DEUX CENT MILLE EUROS)**.

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

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

Budget prévisionnel - Convention 17-25-016			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	107 000,00 €	Subvention ADEME	5 430,00 €
Frais de notaire	2 000,00 €	Cession opérateur	100 000,00 €
Huissier	2 000,00 €		
Etude de programmation			
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	5 000,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	5 000,00 €		
Taxe foncière	5 000,00 €		
Consommation eau / électricité			
Assurance 3 ans	195,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>126 195,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>105 430,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>-20 765,00 €</b>

Ce budget prévisionnel est évolutif, à la hausse comme à la baisse. La commune approuve ce budget prévisionnel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de la  
Tremblade  
représentée par son maire,

La Communauté d'agglomération de  
Royan Océan  
représentée par son président,

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

**Laurence OSTA AMIGO**

**Vincent Barraud**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 202X/..... 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- 012

Convention de réalisation n°17-25-015 pour restructuration de l'ilot bâti Lafond en faveur d'une opération mixte entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique 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°17-25-015 pour restructuration de l'ilot bâti Lafond en faveur d'une opération mixte entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique 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°16-17-021 au titre de l'opération susvisée (1716021-019 et 1716021-021) pour un montant total 310 467.04€ HT au 17/02/2025 ;
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE LA TREMBLADE (17452)
- 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 ROUDE



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°17-25-015 pour restructuration de l'ilot bâti Lafond en faveur d'une opération mixte entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA

**Contexte** : commune carencée au titre de la loi SRU restructuration d'un ilot bâti en coeur de ville

**Projet** : Environ 25 logements, (1500 m<sup>2</sup> SDP) comptant un minimum de 30% de LLS

**Transfert de l'ancienne convention** :

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-17-021 au titre de l'opération susvisée (1716021-019 et 1716021-021) pour un montant total 310 467.04€ HT au 17/02/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Durée** : jusqu'au 30/06/2027

**Montant** : 400 000 €

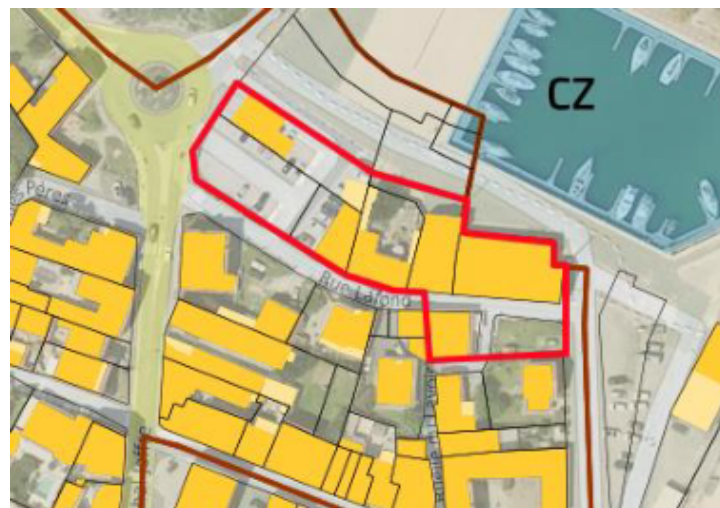
**Garantie de rachat** : VILLE DE LA TREMBLADE (17452)

**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation sur un ensemble bâti d'environ 2700 m<sup>2</sup> longeant le port, en zone UA.

# Convention de réalisation à La Tremblade / Ilot Lafond



**Situation:** La Tremblade est une commune de 4322 habitants et est carencée au titre de la loi SRU. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et se localise à l'extrémité de la presqu'île d'Arvert, en Charente-Maritime



**Marché:** Commune en zone détendue

	Prix m2 moyen <b>3 372 €</b> de 1862 € à 4 264 €		Prix m2 moyen <b>3 598 €</b> de 1987 € à 4 551 €
APPARTEMENT	Indice de confiance ●●●●●	MAISON	Indice de confiance ●●●●●



**Identification des biens :**

Ensemble bâti d'environ 2700 m<sup>2</sup> longeant le port identifié dans le PLU en cours de révision



## • Enjeux et Programme

Opération de démolition reconstruction d'un ensemble immobilier comprenant un rez-de-chaussée commercial en façade du port, environ 25 logements (1500 m<sup>2</sup> SDP) comptant un minimum de 30% de LLS

## • Adéquation aux attendus epf

Résorption de friches par restructuration d'un ilot bâti en faveur de la production de logements



Planning Signature PSV avec un opérateur privé au premier semestre 2025

# Convention de réalisation à La Tremblade / Ilot Lafond



## Economie du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 17-25-015			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	290 000,00 €	Loyer pendant 2 ans	24 000,00 €
Frais de notaire	5 258,00 €	Cession opérateur	280 000,00 €
Huissier	944,00 €		
Etude de programmation			
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	500,00 €		
Taxe foncière	3 000,00 €		
Consommation eau / électricité			
Assurance 3 ans	230,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>299 932,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>304 000,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>	<b>4 068,00 €</b>	<b>Solde débiteur</b>	

# Convention de réalisation à La Tremblade / Ilot Lafond

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	8 141	1 854	1 201
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	7 217	1 644	1 052
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	924	210	149
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	1 248	284	468
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	1 922	438	489
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	675	154	20
Capacité d'autofinancement brute = CAF	1 248	284	214
Encours de la dette au 31/12/N	4 453	1 014	710
FONDS DE ROULEMENT	3 616	824	460

Capacité financière de la commune favorable (résultat comptable et CAF), attention cependant à l'encours de la dette qui est assez élevé par rapport aux autres communes de la strate.

# Convention de réalisation n°17-25-015 pour restructuration de l'ilot bâti Lafond en faveur d'une opération mixte entre la commune de La Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de La Tremblade et CARA
- Projet : Restructuration d'un ilot bâti en faveur de la production de logement
- Montant : 400 000 €
- Garant du rachat : Commune de La Tremblade
- date échéance convention : 30/06/2027

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N° 17-25-015

**POUR RESTRUCTURATION DE L'ILOT BATI LAFOND EN FAVEUR D'UNE OPERATION MIXTE**

**ENTRE**

**ENTRE LA COMMUNE DE LA TREMBLADE (17),**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES**

La **commune de la Tremblade**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue 23 rue de la Seudre - 17390 La Tremblade, représentée par **Madame Laurence OSTA AMIGO**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

La **Communauté d'agglomération Royan Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort - 17201 Royan cedex- représentée par **Monsieur Vincent Barraud** , son président(e), dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,

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

**d'autre part**

**ET**

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

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

## **PRÉAMBULE**

### **La commune de La Tremblade**

La commune de La Tremblade est une commune du littoral charentais, chef-lieu de canton, localisée à l'extrémité de la presqu'île d'Arvert dans l'arrondissement de Rochefort. Elle se situe à 25 kms de Royan et 33 kms de Rochefort. Elle est entourée d'eau sur trois de ses côtés : l'océan Atlantique sur sa partie Ouest avec la Côte sauvage, le Pertuis de Maumusson sur la partie Nord et la Seudre sur la partie Est. La majorité du territoire communal est recouvert par la forêt domaniale de Coubre. Les rives de la Seudre sont occupées par des marais ostréicoles qui appartiennent à l'indication géographique protégée (IGP) des huîtres Marennes-Oléron.

Au sein de la CARA, La Tremblade est identifiée comme pôle secondaire d'équilibre, sur le plan économique notamment.

Contrairement à la tendance constatée sur le territoire intercommunal, la commune de La Tremblade suit une évolution particulière en termes de population avec une baisse régulière de population permanente depuis les années 1980. Au 1er janvier 2023, la population communale était de 4 391 habitants (-9.5% par rapport à 2015).

La pérennité démographique de la commune passe donc par l'arrivée de jeunes ménages. En effet, la population vieillit et les effectifs scolaires diminuent.

Tous ces points mettent en évidence le problème de renouvellement de la population de La Tremblade. Cette constatation s'explique par une forte pression sur le marché de l'immobilier, inaccessible aux jeunes ménages (prix du foncier bâti et non bâti en constante progression), et par un attrait des retraités pour un cadre de vie paisible et agréable (mais qui ne compensent pas le départ des jeunes en matière de population permanente présente l'hiver).

L'offre de logements est caractéristique d'une station balnéaire avec un fort taux de résidences secondaires (48% contre 44% de résidences principales), une offre neuve axée sur des maisons individuelles et une faible offre de logements locatifs sociaux au nombre de 196, soit 6,79% du parc.

Ainsi, la commune de La Tremblade est, depuis 2017, carencée au titre de la Loi SRU. A l'issue du dernier triennal 2020-2022, la carence a été maintenue avec un objectif de production de LLS fixé à 160, ramené à 121 suite à la signature d'un Contrat de Mixité Social.

Ce faible taux est préjudiciable à l'installation de jeunes couples dont les revenus ne permettent pas d'acquérir un logement sur la commune. Ils sont repoussés plus loin, favorisant l'étalement urbain et les déplacements motorisés ainsi que la croissance démographique des communes rétro-littorales.

De plus, soumis à une temporalité spécifique liée à l'activité touristique en période estivale ainsi qu'à l'activité ostréicole en période hivernale, la commune est confrontée à la problématique du logement saisonnier avec des besoins avérés, difficiles à solutionner.

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

INDICATEURS	COMMUNE La Tremblade	EPCI CA Royan Atlantique	DEPARTEMENT Charente- Maritime	SOURCE
Population (habitants)	4 322	83 661	651 358	INSEE
Variation annuelle de la population	-1,67 %	0,53 %	0,47 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	5,26 %	3,40 %	7,87 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	55	1 074	5 007	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	475 m <sup>2</sup>	9 684 m <sup>2</sup>	128 315 m <sup>2</sup>	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	5,09 %	5,35 %	7,64 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 814	26 055	233 897	INSEE
Nombre d'entreprises	38	969	7 558	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	18,61 %	15,67 %	13,98 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	1,86	1,95	2,09	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	207	2 703	15 914	INSEE

### La communauté d'agglomération Royan Atlantique,

La communauté d'agglomération de Royan atlantique, regroupant aujourd'hui 33 communes, et **85 271** habitants (source Insee 2021)

La CARA s'est engagée dans une politique en faveur du logement à travers le premier PLH 2008-2013, fortement orienté vers le développement du parc locatif aidé. La CARA ensuite décidé de définir une nouvelle politique de l'habitat à travers l'élaboration d'un second PLH.

### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	Approbation du 20.10.2014	Approbation de la modification n°1 le 17.02.2016 Mise en compatibilité n°1 le 04.03.2021 PLU en révision – arrêté le 6 mars 2024
<b>PLH</b>	Approuvé en 2008	Le PLH a été prorogé jusqu'à l'entrée en vigueur du second PLH par délibération du 09/07/2013.

SCOT	Approuvé le 18 décembre 2024	
------	------------------------------	--

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

### 1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre La Tremblade, la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

### 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

### 1.3. La convention opérationnelle

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention opérationnelle 17-16-021 signée en Juillet 2016, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 30/06/2016, du conseil municipal du 19/05/2016 et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 13/05/2016.

Cette convention a par la suite fait l'objet de 4 avenants, intervenus respectivement les 01/07/2020, 22/07/2021, 13/02/2023 et le 27/06/2024.

Elle entre dans le champ de compétence communautaire :

- **Equilibre social de l'habitat**

Cette convention de réalisation 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 ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, service, déplacement, culture... ;
- 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, au travers de la présente convention de réalisation.

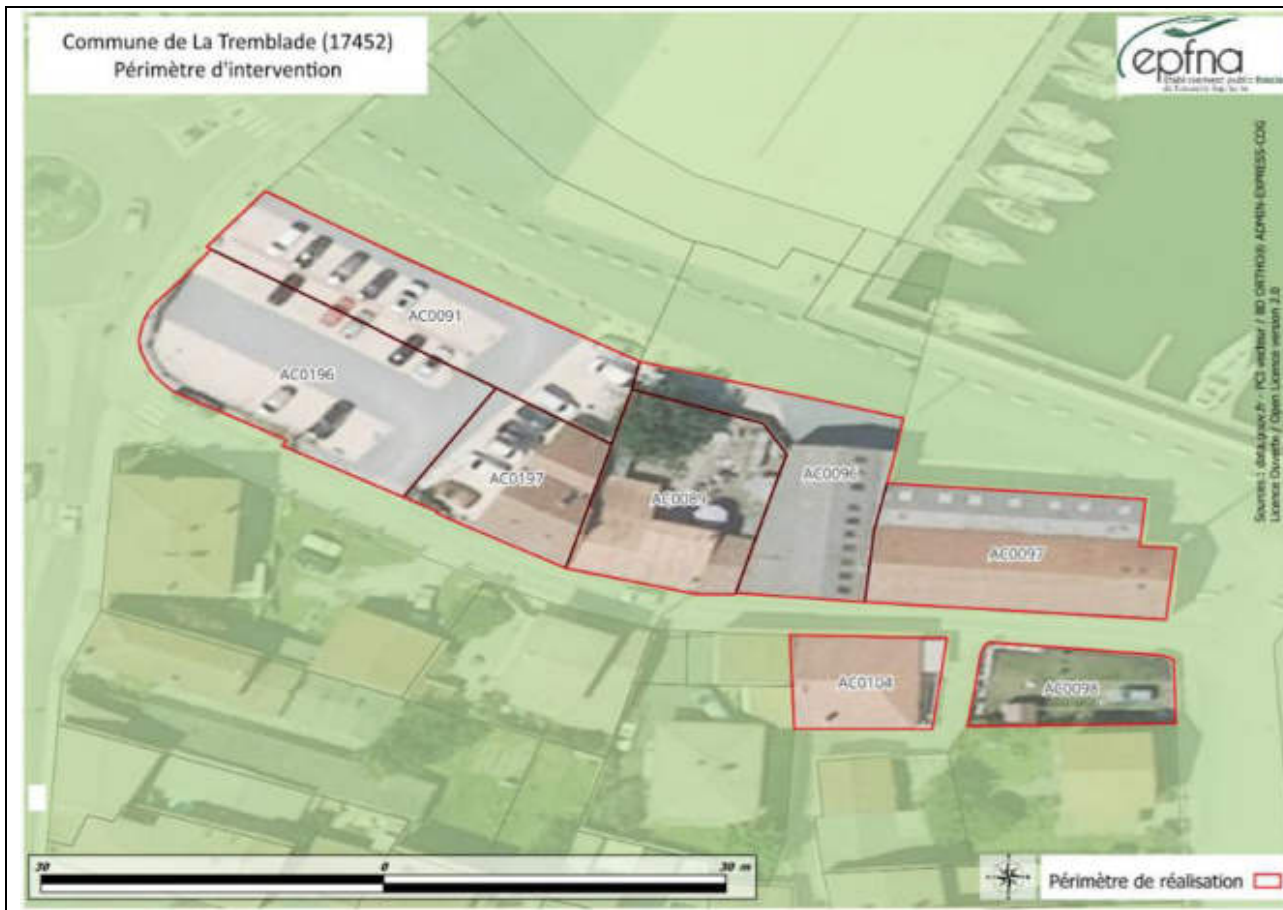
## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation	Statut de propriété
<u>AC 104</u>	<u>150 m<sup>2</sup></u>	<u>Bâti</u>	<u>6 RUE LAFOND</u>	<u>UA</u>	<u>Libre</u>	<u>EPFNA</u>
<u>AC 98</u>	<u>166 m<sup>2</sup></u>	<u>Non bâti</u>	<u>21 RUE DU LAVOIR</u>	<u>UA</u>	<u>Libre</u>	<u>EPFNA</u>
<u>AC 97</u>	<u>376 m<sup>2</sup></u>	<u>Bâti</u>	<u>RUE LAFOND</u>	<u>UAp</u>	<u>Libre</u>	<u>Commune</u>
<u>AC 96</u>	<u>303 m<sup>2</sup></u>	<u>Bâti</u>	<u>5 RUE LAFOND</u> <u>17390 LA</u> <u>TREMBLADE</u>	<u>Uap</u>	<u>Libre</u>	<u>Commune</u>
<u>AC 89</u>	<u>336 m<sup>2</sup></u>	<u>Bâti</u>	<u>3 RUE LAFOND</u>	<u>Uap</u>	<u>Libre</u>	<b><u>PRIVE</u></b>
<u>AC 197</u>	<u>227 m<sup>2</sup></u>	<u>Bâti</u>	<u>1 RUE LAFOND</u>	<u>Uap</u>	<u>Libre</u>	<u>Commune</u>
<u>AC 196</u>	<u>492 m<sup>2</sup></u>	<u>Bâti</u>	<u>7 BD DU</u> <u>MARECHAL</u> <u>JOFFRE</u>	<u>Uap</u>	<u>Libre</u>	<u>Commune</u>
<u>AC 91</u>	<u>376 m<sup>2</sup></u>	<u>Bâti</u>	<u>5 BD DU</u> <u>MARECHAL</u> <u>JOFFRE 17390 LA</u> <u>TREMBLADE</u>	<u>UAp</u>	<u>Libre</u>	<u>Commune</u>

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

Opération de démolition reconstruction d'un ensemble immobilier comprenant un rez-de-chaussée commercial en façade du port, environ 25 logements (1500 m<sup>2</sup> SDP) comptant un minimum de 30% de LLS

### 2.2.1. Le Programme

- Le projet prévoit une opération d'ensemble faisant l'objet d'une OAP au sein du PLU en cours de révision.
- Le programme prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant une majorité de logements sociaux.

### 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 à un promoteur désigné par la Commune après délibération de celle-ci.

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

- Signature promesse de cession : Juin 2025
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : T3/T4 2025
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : T4 2025
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : T3 2026
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : T4 2026
- Mise en service : T4 2028

### **2.3. Démarches d'acquisition**

Le périmètre de projet a déjà fait l'objet d'une démarche de maîtrise foncière par l'EPFNA et par la Commune. Un complément de maîtrise foncière s'avèrera nécessaire par l'opérateur désigné.

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

Le cas échéant, 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. En effet, la Commune de la Tremblade faisant l'objet d'un arrêté de carence en date du 17/11/2023, l'exercice du droit de préemption instauré par la délibération du conseil municipal en date du 30/03/2011 a été délégué à l'EPFNA par arrêté préfectoral du 24/01/2024.

#### **2.3.3. L'expropriation**

La parcelle restante sous maîtrise foncière privé est comprise dans le périmètre de la DUP portée par l'EPFNA. A ce titre, l'EPFNA poursuivra les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, et engagera celles nécessaires en vue d'une expropriation des terrains concernés.

Au regard du stade d'avancement de la procédure, la commune autorise expressément l'EPFNA à poursuivre la phase administrative et à engager la phase judiciaire en vue de l'expropriation des sites objets de la présente convention, et ceci conformément aux précédentes délibérations du conseil municipal toujours en vigueur.

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

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

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

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
x	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
x	Etude de programmation
x	Étude géotechnique

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

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

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

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

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

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

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

Néanmoins, à ce stade il est prévu que la démolition soit prise en charge par l'opérateur.

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

#### **5.1. Dépenses engagées au titre de la convention n°17-16-021**

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention opérationnelle n°17-16-021, opérations 1716021-019 (Rue Lafond - (AC98/104)) et 1716021-021 (Rue Lafond (AC89))

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-16 021 et des opérations précitées, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient est de 310 467.04€ HT au 17/02/2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-16 21 au titre des opérations susvisées pour un montant total de 310 467.04€ HT au 17/02/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2025.

## 5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 400 000 € (QUATRE CENT MILLE EUROS)

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

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

Bilan prévisionnel - Convention 17-25-015			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	290 000,00 €	Loyer pendant 2 ans	24 000,00 €
Frais de notaire	5 258,00 €	Cession opérateur	275 932,00 €
Huissier	944,00 €		
Etude de programmation			
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	500,00 €		
Taxe foncière	3 000,00 €		
Consommation eau / électricité			
Assurance 3 ans	230,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>299 932,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>299 932,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>	<b>0,00 €</b>	<b>Solde débiteur</b>	

Le budget prévisionnel ci-dessus est évolutif à la hausse comme à la baisse. La commune approuve ce budget prévisionnel.

## 5.3. Accord préalable de la personne publique garante

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

La délibération, ou accord donnant autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur

de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

**La convention sera échue à la date du 30/06/2027**

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

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

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

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de la  
Tremblade  
représentée par son maire,

La Communauté d'agglomération de  
Royan Océan  
représentée par son président,

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

**Laurence OSTA AMIGO**

**Vincent Barraud**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 202X/..... 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-2025-013

**Avenant n° 2 d'augmentation du montant de la convention n° 17-22-015 d'action foncière pour la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement de la ZAE de Sainte-Marie-de-re en densification urbaine entre la Communauté de Communes de l'Île de Ré, la Commune de Sainte-Marie-de-Ré 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°2 d'augmentation du montant de la convention n°17-22-015 d'action foncière pour la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement de la ZAE de Sainte-Marie-de-re en densification urbaine entre la Communauté de Communes de l'Île de Ré, la Commune de Sainte-Marie-de-Ré et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 19/10/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la CC DE L'ÎLE DE RÉ
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

Laurence ROUEDE



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

Le Préfet de Région

Etienne GUYOT



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr  
Siret 510 194 186 0003S - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Rapport du directeur général

**Avenant n° 2 d'augmentation du montant de la convention n° 17-22-015 d'action foncière pour la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement de la ZAE de Sainte-Marie-de-re en densification urbaine entre la Communauté de Communes de l'Île de Ré, la Commune de Sainte-Marie-de-Ré et l'EPFNA**

**Contexte** : La commune de Sainte-Marie-de-Ré, située en Charente-Maritime, est une commune attractive. De part sa situation géographique sur le territoire de l'Île de Ré et disposant d'une façade sur l'Océan Atlantique, la commune connaît une augmentation de sa population saisonnière et une stagnation de la population pérenne.

Depuis la tempête Xynthia, peu de terrains sont constructibles et le territoire fait face à des prix du foncier et de l'immobilier très élevés rendant difficile l'implantation et le développement d'activités économiques, voire artisanales. Le diagnostic du PLUI a relevé que le taux d'occupation global des zones d'activités économiques est de l'ordre de 94% en 2019, ne laissant quasiment aucune possibilité aux activités artisanales existantes de se développer et à aucune activité nouvelle de s'installer. La rareté du foncier et des locaux souvent inadaptés expose les entreprises à un risque de cessation d'activités ou bien de délocalisation des activités économiques sur le continent, entraînant une augmentation des déplacements, une carence dans la réalisation des travaux, voire une diminution du nombre d'emplois sur l'île de Ré. Le PLUi comprend une seule Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à l'aménagement d'une zone d'activités, située au lieu-dit "Les Gruasses" sur la commune de Sainte-Marie-de-Ré pour la réalisation d'une zone d'activités spécifiquement artisanale

**Projet** : Afin de pérenniser sa population annuelle et de rediriger son économie locale pour partie vers une sphère plus productive et annuelle (beaucoup d'activité saisonnière), la CDC de l'Île de Ré souhaite aménager une zone d'activités économique à vocation artisanales sur le secteur Les Gruasses à Sainte Marie de Ré.

L'avenant n°2 d'augmentation du montant plafond de la convention est nécessaire afin de prendre en compte le coût de la procédure de DUP et finaliser les indemnités d'éviction des fermiers du site.

**Durée** : jusqu'au 19/10/2029

**Montant** : 1 300 000 € + 200 000 €, soit 1 500 000 €

**Garantie de rachat** : CC DE L'ÎLE DE RÉ

**Périmètre / zonage** : Périmètre de réalisation sur une emprise non bâtie d'une superficie globale d'environ 3ha – zonage 1AUx

# Avenant financier \_ ZAE les Gruasses à Sainte Marie de Ré / développement économique



**Situation:** Sainte Marie de ré est la commune la plus peuplée de l'île de Ré avec 3 372 habitants, située au sud de l'île de Ré



**Marché:** Commune en zone tendue



**Identification des biens :**

Emprise non bâtie d'une superficie globale d'environ 3 ha constitué d'un hangar et des parcelles viticoles situées au nord du bourg de Sainte-Marie-de-Ré

# Avenant financier \_ ZAE les Gruasses à Sainte Marie de Ré / développement économique



## • Enjeux et Programme

Procédure de Déclaration d'Utilité Publique pouvant mener à expropriation pour l'aménagement d'une Zone d'activités économique à vocation artisanal.

Potentiel de production de 20 lots ou locaux d'activités sur 2,6 ha

## • Adéquation aux attendus epf

Axe PPI : Développement activités économiques

## • Orientations/prescription attendues

Création d'une offre nouvelle de locaux d'activités afin de maintenir les activités artisanales sur l'île afin d'éviter leur délocalisation sur le continent et la réduction de l'offre d'emploi

Contribuer à maintenir la vie à l'année en permettant le maintien de l'emploi local



## Outils:

Acquisition amiable et Procédure de Déclaration d'Utilité Publique



## Planning

T1 2025 : Dépôt du dossier de DUP

T4 2025 : Finalisation acquisition

T2 2026 : Cession collectivité

# Avenant financier \_ ZAE les Gruasses à Sainte Marie de Ré / développement économique



## Economie du projet :

Budget prévisionnel - Les Gruasses - Sainte Marie de Ré			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Coût d'achat foncier	729 600,00 €	*Cession collectivité previsionnelle	1 395 852,60 €
Frais d'études	12 681,50 €		
Frais d'éviction	54 273,01 €		
Frais de notaire	13 468,39 €		
Impôts fonciers	61,00 €		
Autres frais d'acquisition	35 852,71 €		
Autres frais d'études	1 000,00 €		
*Acquisitions prévisionnelles	410 800,00 €		
*frais d'évictions prévisionnels	85 899,99 €		
*impôts prévisionnels	1 000,00 €		
*Coût DUP	28 000,00 €		
*Frais de Notaire prévisionnels	8 216,00 €		
*Imprévus	15 000,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>1 395 852,60 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>1 395 852,60 €</b>
<b>Solde créditeur</b>	<b>0,00 €</b>	<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>



**CC ILE DE RE - Charente-Maritime**

Population : 17 834 habitants

CC ILE DE RE

2023

2022

2021

2020

2019

2018

2017

Autres exercices ▼

[Communes du GFP](#)

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	33 826	1 897
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	30 512	1 711
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	3 313	186
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	7 229	405
TOTAL DES EMPLOIS D'INVESTISSEMENT = D	5 466	306
Capacité d'autofinancement brute = CAF	5 749	322
Encours de la dette au 31/12/N	20 181	1 132

# Avenant n°2 de modification financière de la Convention de réalisation n°17-22-015 d'action foncière pour l'aménagement d'une ZAE en densification urbaine sur le secteur Les Gruasses



- Nom des signataires : Communauté de Communes de l'île de Ré et Commune de Sainte Marie de Ré
- Convention signée le 12/05/2022
- Projet : Aménagement de la Zone d'activités économiques à vocation artisanales sur le secteur « Les Gruasses »
- Montant : **1 300 000 € + 200 000 €, soit un montant de 1 500 000 €**
- Garant du rachat : CC ile de Ré
- date échéance convention : 19/10/2029
- Missions attendues : Acquisition et portage du bien par l'EPFNA, Cession à la CC de l'île de Ré



**AVENANT N° 2 D'AUGMENTATION DU MONTANT DE LA CONVENTION N° 17-22-015  
D'ACTION FONCIERE POUR LA MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES NECESSAIRES A  
L'AMENAGEMENT DE LA ZAE DE SAINTE-MARIE-DE-RE EN DENSIFICATION URBAINE**

ENTRE

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE**

**LA COMMUNE DE SAINTE MARIE DE RÉ**

ET

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

Entre

**La Communauté de Communes de l'île de Ré** dont le siège est situé au 3 Rue du Père Ignace – 17410 Saint-Martin-de-Ré, représentée par son Président, **Monsieur Lionel QUILLET**, agissant en vertu de la délibération n° XXX du Conseil Communautaire en date du XXXX,

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

**La Commune de Sainte-Marie-de-Ré** dont le siège est situé au 32 Avenue de la République – 17740 Saint-Martin-de-Ré, représentée par son Maire, **Madame Gisèle VERGNON**, agissant en vertu de la délibération n° XXXX du Conseil Municipal en date du 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 à compter du 2 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025-xxx en date du 13/03/2025;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**D'autre part,**

# IDENTIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION



## PRÉAMBULE A L'AVENANT

La CdC de l'île de Ré, la Commune de Sainte de Marie de-Ré et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé en date du 22 juillet 2021 la convention n°17-22-015 pour l'action foncière en vue de maîtrise des emprises nécessaires à l'aménagement d'une Zone d'Activités Economiques sur le secteur « Les Gruasses » à Sainte Marie de Ré. L'emprise du projet est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation inscrite au PLUi de l'île de Ré.

L'EPFNA a engagé des négociations amiables avec les propriétaires et fermiers concernés. À ce jour, 50 % des emprises foncières ont été maîtrisées par l'EPFNA.



**Carte : Etat d'avancement des acquisitions**

Avenant n°1 à la convention n° 17-22-015 – CDC de l'île de Ré / Commune de Sainte-Marie-De Ré / EPFNA

Paraphes

2

Une étude d'évaluation menée par la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime a permis d'estimer la valeur des vignes ainsi que les indemnités d'éviction dues aux fermiers et aux propriétaires.

La CdC de l'Île de Ré et la Commune de Sainte Marie de Ré ont délibéré en fin d'année 2023 en faveur d'une procédure de DUP sur ce secteur. La transmission du dossier de DUP en préfecture est prévue pour le second trimestre 2025.

L'engagement financier initial de la convention était fixé à 800 000 €. Un premier avenant, signé le 28 septembre 2023, avait porté ce plafond à 1 300 000 € afin de couvrir le coût des acquisitions, les études ainsi que les indemnités d'éviction. Le présent avenant prévoit une nouvelle revalorisation des engagements financiers afin d'intégrer le coût de la procédure de DUP ainsi que le complément des indemnités dues aux fermiers et aux propriétaires du site.

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

### **ARTICLE 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL**

Annule et remplace L'article 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est d'**UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CDC est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la CDC en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention. Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-22-015 demeurent inchangées.

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

**La Communauté de Communes de l'Île de Ré,**  
Représentée par son Président,

**L'Établissement Public Foncier**  
De Nouvelle-Aquitaine  
Représenté par son Directeur Général,

**Lionel QUILLET**

**Sylvain BRILLET**

**La Commune de Sainte-Marie-de-Ré,**  
Représentée par son maire

**Gisèle VERGNON**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPFNA, **Monsieur Pierre BRUHNES**  
n° 2023/139 du 12 juin 2023.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° B-2025- 014

---

### Convention réalisation n°19-25-027 pour la reconversion d'un ilot vacant en programme de logement entre la commune d'Objat et l'EPFNA

---

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-25-027 pour la reconversion d'un ilot vacant en programme de logement entre la commune d'Objat et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2030 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE D'OBJAT (19153)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

Laurence ROUEDE



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



Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

Convention réalisation n°19-25-027 pour la reconversion d'un îlot vacant en programme de logement entre la commune d'Objat et l'EPFNA

**Contexte** : Pôle de proximité important en secteur l'ORT, à 20 minutes au nord de Brive, avec un pôle ferroviaire important de nombreux commerces et une zone d'activité industrielle dynamique

**Projet** : Reconversion d'un îlot vacant en programme de logement neuf avec démolition. Création d'un programme de 40 logements en collectifs avec 20 LLS et 20 logements classique pour répondre à une forte demande de personnes voulant vivre en centre-ville d'Objat et notamment des jeunes retraités.

**Durée : jusqu'au** 31/12/2030

**Montant** : 1 000 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE D'OBJAT (19153)

**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation de veille sur un îlot du centre-ville, composé notamment de trois immeubles anciens de bourgs vacants, de 2043 m<sup>2</sup>, en zone Ua

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°19-25-027

## POUR LA RECONVERSION D'UN ILOT VACANT EN PROGRAMME DE LOGEMENT

ENTRE

LA COMMUNE d'OBJAT

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

La **Commune d'Objat** est une personne morale de droit public, dont le siège est situé place Charles de Gaulle, 19130- Objat, représentée par **Monsieur Philippe VIDAU** son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du .....

Ci-après dénommé « **la Commune** » ;

### ET

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

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

**D'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune d'Objat

La Commune d'Objat est un pôle majeur de l'agglomération de Brive, à l'est du Département de la Corrèze.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune, l'intercommunalité et le département :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population (2020)	3 662	107 281	239 190
Variation annuelle moyenne de la population (2014 à 2020)	0,4 %	0	-0,1 %
Taux de vacance du parc de logements (2020)	8,9 %	9,9 %	11,1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale (2020)	1,93	1,94	2,03
Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans (2020)	7,1 %	10,5 %	10,1 %

**Sources** : Insee

### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	11/07/2024
<b>SCOT</b>	SCOT du Sud Corrèze – en cours d'élaboration

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Objat 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 défini par les éléments suivants :

<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de l'îlot</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresses du bien</u>	<u>Zonage</u>	<u>Occupation</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• BD 250,</li> <li>• BD270</li> <li>• BD271,</li> <li>• BD272,</li> <li>• BD273,</li> <li>• BD274.</li> </ul> BD 344	2043 m <sup>2</sup>	Immeubles de bourg, maisons et granges	Rue Jean Sirey et impasse du canal	Ua	Vacant

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



## 2.2. Définition du projet

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

- Création d'un programme de 40 logements en immeubles collectifs avec 20 LLS et 20 logements classiques (forte demande de personnes voulant vivre en centre-ville d'Objat et notamment des jeunes retraités)
- Création d'un square en fond d'îlot pour mettre en valeur le canal et créer un îlot de fraîcheur.

L'EPFNA après avoir réalisé la démolition de l'îlot recherchera un opérateur privé en partenariat avec la Commune pour céder le foncier devant accueillir le programme de logements.

### 2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la **Commune /l'Intercommunalité** à **la Commune/l'Intercommunalité/un bailleur social/un promoteur/un lotisseur...**

**Indiquer les subventions** \_ qui les demandes

Le phasage ? planning ?

## 2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des parcelles situées sein du périmètre d'intervention. Le bien pourra être acquis par différents modes :

### 2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables sur le périmètre de veille et de réalisation auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

### 2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention (veille et réalisation), à la demande de la Commune.

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

### 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 /l'Intercommunalité** 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/l'Intercommunalité 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 / l'Intercommunalité sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- 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.
- Mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

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

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

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

Etudes préalables		
MOE		
Travaux		
Autres		

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

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

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

#### 5.1. Plafond de dépenses

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

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

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

## **5.2. 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 compter **du 31/12/2030**.

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima **le/la maire de la commune et/ou le/la président(e) de l'intercommunalité** et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage se réunira autant que de

besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10. COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Commune d'Objat,  
Représentée par son maire,

**Philippe VIDAU**

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-2025-015

---

Convention réalisation n°19-25-007 pour la création d'une halle et de logements avec la Commune de Saint-Solve et l'EPFNA

---

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°19-25-007 pour la création d'une halle et de logements avec la Commune de Saint-Solve et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 90 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la COMMUNE DE SAINT-SOLVE (19242)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,


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

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

24 MARS 2025



Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

Convention réalisation n°19-25-007 pour la création d'une halle et de logements avec la Commune de Saint-Solve et l'EPFNA

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

**Projet** : Création d'une halle couverte dans l'ancien hangar agricole et réhabilitation de l'habitation en logement communal

**Durée** : jusqu'au 31/12/2029

**Montant** : 90 000 €

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

**Périmètre / zonage** : périmètre de réalisation sur ancien corps de ferme au cœur du bourg, de 1 855 m<sup>2</sup>, en zone UAb et UCb



**Situation:** Petite commune rural du nord de l'agglomération de Brive



**Marché:**



**Identification des biens :**

- Ancien corps de ferme au cœur du bourg composé d'une ancienne d'habitation en mauvaise état et d'un hangar en fond de parcelle



## • Enjeux et Programme

- Création d'une halle couverte dans l'ancien hangar agricole
- Réhabilitation de l'habitation en logement communal
- Ouverture du jardin à l'arrière et négociations avec la SNCF pour envisager la mise à disposition d'une partie du talus au dessus du tunnel et permettre sa mise en valeur patrimoniale.



## Outils :

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







-  Périmètre d'intervention
-  Habitation réhabilitée en logement communal
-  Transformation du hangar en halle
-  Création d'un espace public paysagé belvédère au dessus du tunnel SNCF  
Mise en valeur et végétalisation de la place de l'église



## Planning

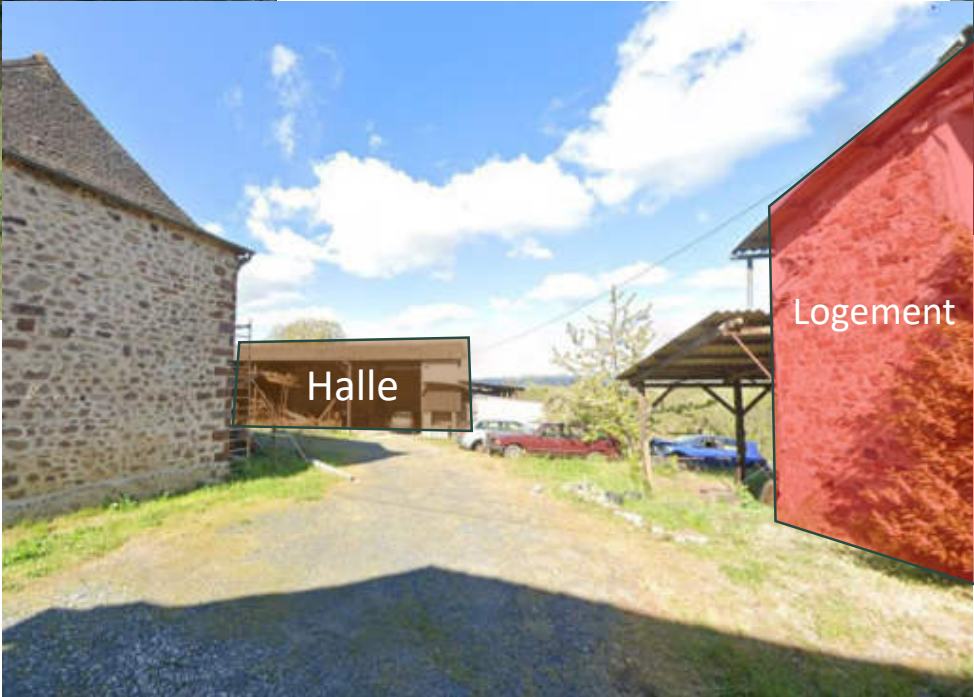
- 2025-2026 : Négociation et acquisition du bien par l'EPFNA et cession de l'usufruit à la Commune
- 2026-2028 : réalisation des travaux de réhabilitation par la Commune
- 2029 : Cession à la Commune



-  Périètre d'intervention
-  Habitation réhabilitée en logement communal
-  Transformation du hangar en halle
-  Création d'un espace public paysagé belvédère au dessus du tunnel SNCF  
Mise en valeur et végétalisation de la place de l'église

# Création d'une halle et des logements - Saint-Solve / rachat commune

Esquisse du projet



## Economie du projet

Bilan prévisionnel - Convention de réalisation avec la Commune de Saint-Solve-Bourg			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière (estimation)	50 000,00 €		
Frais de notaire	3 000,00 €	Cession de l'usufruit à la Commune dès l'acquisition	5 000,00 €
Assurance	1 500,00 €		
Impôts	2 500,00 €	Cession de la nue propriété à la Commune à la fin du portage	59 000,00 €
Sécurisation - gestion des imprévus	7 000,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>64 000,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>64 000,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

## Capacité financière de la commune

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

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



- Nom des signataires : Commune de Saint-Solve et EPFNA
- Projet : création d'une halle et de logements
- Montant : 90 000 €
- Garant du rachat : Commune
  
- date échéance convention : 31/12/2029

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### Convention réalisation n°19-25-07 pour la création d'une halle et de logements avec la Commune de Saint-Solve et l'EPFNA

#### ENTRE

La **commune de Saint-Solve**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 2 route de la gare – 19130 -SAINT-SOLVE représentée par **Monsieur Daniel FREYGEFOND** maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....

Ci-après dénommé « **la Commune** »

**d'une part,**

**ET**

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

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

## PRÉAMBULE

### La commune de Saint-Solve

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

#### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	06/02/2017
<b>SCOT</b>	SCOT Sud Corrèze

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

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

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

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

- des projets de logements,

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

Elle détermine :

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

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

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

## 1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

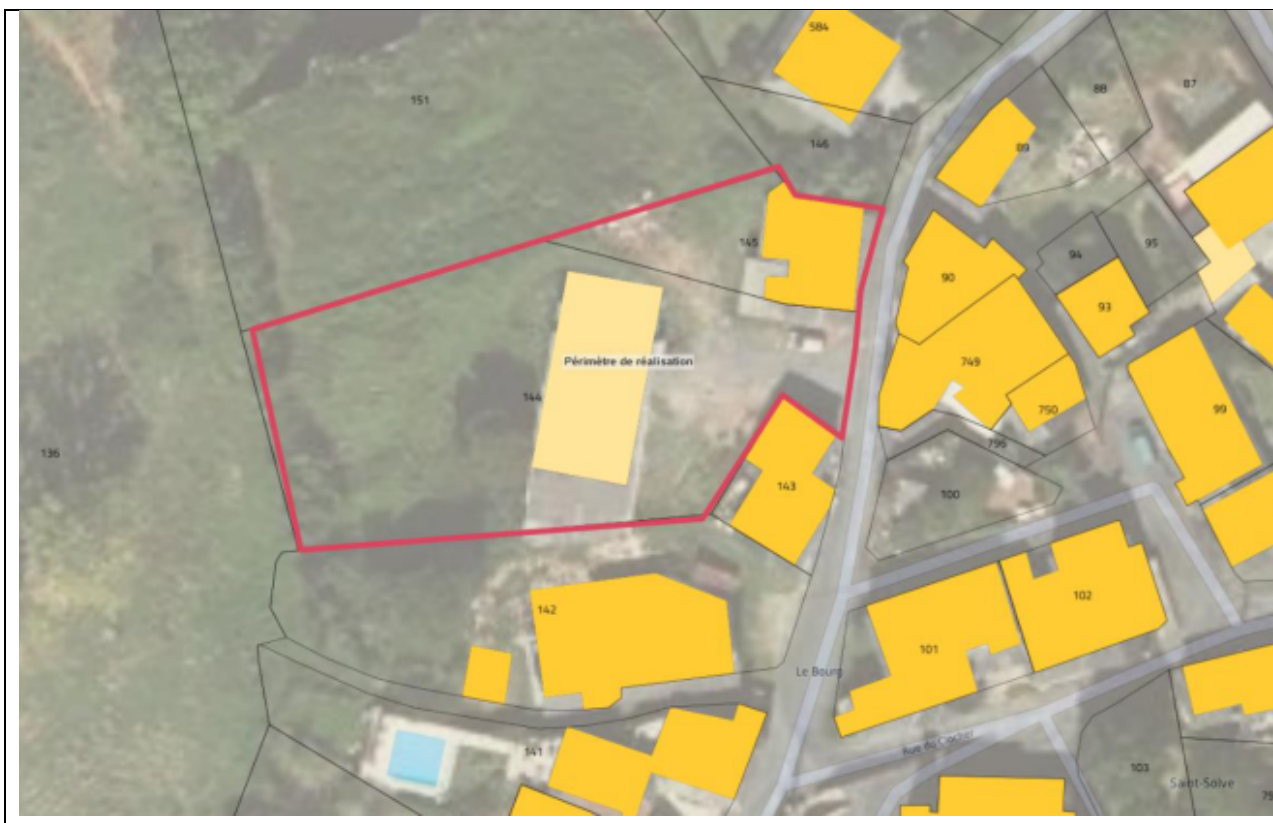
Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
OC 144 OC 145	1 855 m <sup>2</sup>	Ancien corps de ferme	Le Bourg	UAb UCb		Vacant

Il s'agit d'un ancien corps de ferme au cœur du bourg composé d'une ancienne d'habitation en mauvaise état et d'un hangar en fond de parcelle



## 2.2. Définition du projet

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

- Création d'une halle couverte dans l'ancien hangar agricole
- Réhabilitation de l'habitation en logement communal
- Ouverture du jardin à l'arrière pour envisager la mise à disposition d'une partie du talus au-dessus du tunnel et permettre sa mise en valeur patrimoniale.

### 2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

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

### 2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- Acquisition du bien au second semestre 2025 ou début 2026
- Cession de l'usufruit au profit de la Commune soit dès l'acquisition en cas de vente amiable, soit lors du portage foncier.
- Cession du bien à la Commune après un portage de trois ans prévus pour fin 2029.
-

### 2.3. Démarches d'acquisition

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

#### 2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra acquérir le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention et le périmètre de veille en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

#### 2.3.2. La préemption

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

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

#### 2.3.3. L'expropriation

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

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

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

## 3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

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

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

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

*Sans objet pour la présente*

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

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

*Sans objet pour la présente*

#### **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 90 000 € TTC.

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

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

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

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

conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

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

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

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le maire et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

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

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

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

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de Saint-Solve  
représentée par son maire,

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

**Daniel FREYGEFOND**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

# PREFECTURE DE LA GIRONDE

R75-2025-04-03-00001

Arrêté désignant M. François PESNEAU, Préfet de la Haute-Vienne, pour assurer la suppléance de M. Étienne GUYOT, Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, le 6 avril 2025 de 7h à minuit.



**PRÉFET  
DE LA ZONE  
DE DÉFENSE  
ET DE SÉCURITÉ  
SUD-OUEST**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Cabinet du préfet délégué pour la  
défense et la sécurité**

**ARRETE DU 03 AVR. 2025**

Désignant M. François PESNEAU, préfet de la Haute-Vienne, pour assurer la suppléance de M. Étienne GUYOT, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, le 6 avril 2025.

**LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE  
PRÉFET DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ SUD-OUEST  
PRÉFET DE LA GIRONDE**

Vu le code de la défense, et notamment les articles R.1211-4 et R.1311-3 ;

Vu le code de la sécurité intérieure, et notamment les articles R.122-4 et R. 122-36 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de M. Étienne GUYOT, préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

Vu le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Nicolas HESSE, préfet délégué pour la défense et la sécurité auprès du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

Vu le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. François PESNEAU, préfet de la Haute-Vienne ;

Considérant l'absence simultanée du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde, et du préfet délégué pour la défense et la sécurité de la zone Sud-Ouest ;

Sur proposition de Monsieur le préfet délégué pour la défense et la sécurité de la zone Sud-Ouest.

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>** : M. François PESNEAU, préfet de la Haute-Vienne, est chargé de la suppléance de M. Étienne GUYOT, préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde, en ce qui concerne la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, le dimanche 6 avril, de 7h à minuit.

**Article 2** : Monsieur le préfet de la Haute-Vienne est chargé 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**

Le préfet,

Étienne GUYOT

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2025-04-03-00011

Arrêté portant subdélégation de signature en  
matière d'ordonnancement secondaire à  
Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des  
personnels enseignants



---

**Arrêté portant subdélégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à  
Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des personnels enseignants**

---

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,

**- A R R Ê T E -**

**Article 1<sup>er</sup>** : 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 Frédérique ZOU-PERY, directrice des personnels enseignants, 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, y compris les actes de liaison de la paye des personnels enseignants.

**Article 2** : En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des personnels enseignants, 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 Audray CHOLLIER, directrice adjointe des personnels enseignants, 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, y compris les actes de liaison de la paye des personnels enseignants.

**Article 3** : En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des personnels enseignants, et de Madame Audray CHOLLIER, directrice adjointe des personnels enseignants, 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 Bertrand DUCASSE, chef de la cellule transversale de la DPE, 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, y compris les actes de liaison de la paye des personnels enseignants.

**Article 4 :** En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des personnels enseignants, et de Madame Audray CHOLLIER, directrice adjointe des personnels enseignants, 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 Murielle DUPUIS, cheffe du bureau DPE1, 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, y compris les actes de liaison de la paye des personnels enseignants.

**Article 5 :** En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des personnels enseignants, et de Madame Audray CHOLLIER, directrice adjointe des personnels enseignants, 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 Emmanuelle MILA, cheffe du bureau DPE2, 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, y compris les actes de liaison de la paye des personnels enseignants.

**Article 6 :** En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des personnels enseignants, et de Madame Audray CHOLLIER, directrice adjointe des personnels enseignants, 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 Guy MADOULAUD, chef du bureau DPE3, 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, y compris les actes de liaison de la paye des personnels enseignants.

**Article 7 :** En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des personnels enseignants, et de Madame Audray CHOLLIER, directrice adjointe des personnels enseignants, 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 Régis ALDAY, chef du bureau DPE4, 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, y compris les actes de liaison de la paye des personnels enseignants.

**Article 8 :** En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des personnels enseignants, et de Madame Audray CHOLLIER, directrice adjointe des personnels enseignants, 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 Rozenn LE BRUN, cheffe du bureau DPE5, 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, y compris les actes de liaison de la paye des personnels enseignants.

**Article 9 :** En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des personnels enseignants, et de Madame Audray CHOLLIER, directrice adjointe des personnels enseignants, 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 Muriel MILLER, cheffe du bureau DPE6, 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, y compris les actes de liaison de la paye des personnels enseignants.



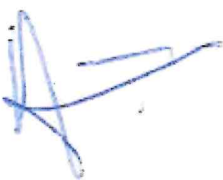


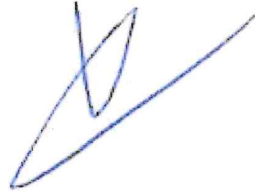
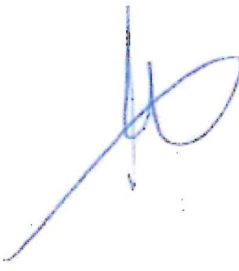

**Article 10:** Le secrétaire général de l'académie de Bordeaux et le directeur régional des finances publiques de la région Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.



Fait à Bordeaux, le

03 AVR. 2025

Le Recteur,  
Jean-Marc HUART

<p><b>Spécimen de signature</b> de Madame Frédérique ZOU-PERY</p> 	<p><b>Spécimen de signature</b> de Madame Audray CHOLLIER</p> 
<p><b>Spécimen de signature</b> de Monsieur Bertrand DUCASSE</p> 	<p><b>Spécimen de signature</b> de Madame Murielle DUPUIS</p> 
<p><b>Spécimen de signature</b> de Madame Emmanuelle MILA</p> 	<p><b>Spécimen de signature</b> de Monsieur Guy MADOULAUD</p> 
<p><b>Spécimen de signature</b> de Monsieur Régis ALDAY</p> 	<p><b>Spécimen de signature</b> de Madame Rozenn LE BRUN</p> 
<p><b>Spécimen de signature</b> de Madame Murielle MILLER</p> 