



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2025-136**

PUBLIÉ LE 16 JUILLET 2025

Sommaire

ARS NOUVELLE-AQUITAINE / DOSA

R75-2025-06-24-00012 - CH Cadillac-Gravières Dec n° 2025-403 (6 pages) Page 3

R75-2025-06-24-00013 - CH Cadillac-Ornon Dec n° 2025-404 (6 pages) Page 10

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2025-06-12-00008 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du 12 juin 2025 délibérations B-2025-046 à B-2025-052 (123 pages) Page 17

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-06-24-00012

CH Cadillac-Gravières Dec n° 2025-403

Décision ARS Nouvelle-Aquitaine n°2025-403

portant autorisation d'exercer l'activité de soins de Psychiatrie par CENTRE HOSPITALIER DE CADILLAC (330781295), sur le site de CHS CADILLAC - SITE DES GRAVIERES (330802901)

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE Nouvelle-Aquitaine

- **Vu** le Code de la santé publique et notamment ses articles L.6122-1 et suivants, et R.6122-1 et suivants relatifs aux autorisations, R.6123-1 et suivants relatifs aux conditions d'implantation de certaines activités de soins et des équipements matériels lourds et D.6124-1 et suivants relatifs aux conditions techniques de fonctionnement ;
- **Vu** l'ordonnance n° 2021-583 du 12 mai 2021 portant modification du régime des autorisations d'activités de soins et des équipements matériels lourds ;
- **Vu** le décret du 07 octobre 2020 portant nomination de M. Benoît Elleboode en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Nouvelle-Aquitaine ;
- **Vu** le décret n° 2025-189 du 27 février 2025 relatif à la simplification des procédures d'autorisation des activités de soins et d'équipements matériels lourds ;
- **Vu** l'arrêté en date du 27 juillet 2021 fixant le contenu du dossier de demande initiale d'autorisation d'activité de soins et équipements matériels lourds ;
- **Vu** l'arrêté en date du 25 octobre 2023, portant délimitation des zones du schéma régional de santé de Nouvelle-Aquitaine donnant lieu à la répartition des activités de soins et des équipements matériels lourds ;
- **Vu** l'arrêté en date du 17 juillet 2018 portant approbation du Projet Régional de Santé de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et l'arrêté du 30 octobre 2023 relatif à la révision du Projet Régional de Santé Nouvelle-Aquitaine ;
- **Vu** l'arrêté n° 2024-482 en date du 08 octobre 2024 fixant le calendrier de dépôt des demandes d'autorisation d'activités de soins et d'équipements matériels lourds pour l'année 2024, et prévoyant notamment l'ouverture d'une fenêtre du 01 novembre 2024 au 31 décembre 2024 ;
- **Vu** l'arrêté n° 2024-483 en date du 15 octobre 2024 fixant le bilan quantitatif de l'offre de soins pour l'activité de soins « Psychiatrie » ;
- **Vu** la décision en date du 15 avril 2025 portant délégation de signature du Directeur Général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;
- **Vu** la demande présentée par CENTRE HOSPITALIER DE CADILLAC (330781295), visant à obtenir l'autorisation d'exercer l'activité de soins « Psychiatrie », sur le site de CHS CADILLAC - SITE DES GRAVIERES (330802901) sis 31 RUE DES CAVAILLES 33310 LORMONT ;
- **Vu** l'avis de la Commission Spécialisée de la Conférence Régionale de la Santé et de l'Autonomie compétente pour le secteur sanitaire de la région Nouvelle-Aquitaine, relative à l'organisation des soins, lors de sa séance du 16 mai 2025 ;

Considérant que la demande s'inscrit dans le cadre des objectifs quantitatifs de l'offre de soins (OQOS) du Schéma régional de Santé, figurant dans le Projet régional de santé de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Considérant qu'elle est compatible avec les objectifs du Schéma régional de santé ;

Considérant que le demandeur s'engage à respecter les conditions d'implantation et les conditions techniques de fonctionnement réglementaires ;

Considérant que le demandeur souscrit aux engagements particuliers concernant les dépenses à la charge de l'assurance maladie, le volume d'activité et la réalisation d'une évaluation, conformément à l'article L.6122-5 du Code de la santé publique ;

Considérant que l'activité déployée s'inscrira dans le modèle de financement de la psychiatrie et, notamment, les critères de répartition de la dotation populationnelle régionale concertés avec le Comité Consultatif d'Allocation des Ressources (CCAR) ;

Considérant cependant, s'agissant de la demande d'autorisation d'exercer l'activité de soins de psychiatrie selon la mention Psychiatrie de l'Enfant et de l'Adolescent, que les OQOS prévoient 8 implantations dans le département de la Gironde,

Considérant qu'au vu de ces OQOS, les dix demandes concurrentes suivantes doivent être examinées comparativement :

- CH Charles Perrens,
- CH de Cadillac sur Garonne (sites de Cadillac, d'Ornon et des Gravières),
- CH de Libourne (site de Garderose),
- CHU de Bordeaux (site du centre Jean Abadie),
- Clinique Béthanie,
- Association pour la Réadaptation et l'Intégration (site de l'hôpital de jour L'oiseau-lyre),
- Association Saint-Vincent de Paul (site du centre psychothérapique Les Platanes),
- Association Rénovation (sites de l'hôpital de jour du Parc et du centre de réadaptation-Pasteur),
- Association Montalier (sites de Saint-Selve, Marc Blanc et des Gants),
- Maison de santé Les Pins ;

Considérant que l'association Montalier ne présente pas de projet précis portant spécifiquement sur la prise en charge des enfants et adolescents, et que sa demande ne prévoit aucun effectif dédié à cette prise en charge ;

Considérant que l'association se limite à indiquer qu'elle souhaite poursuivre l'activité exercée antérieurement au titre de l'ancienne réglementation, laquelle concernait des patients âgés de 17 à 25 ans ;

Considérant que la maison de santé Les Pins a déposé une nouvelle demande visant à déployer la mention psychiatrie de l'enfant et de l'adolescent, avec un projet de qualité et susceptible de répondre aux besoins de la population ;

Considérant toutefois que la demande précise que les effectifs médicaux et paramédicaux dédiés à la prise en charge des enfants et adolescents seront recrutés dès l'obtention de l'autorisation, à l'exception d'un pédopsychiatre et d'un infirmier diplômé d'Etat, présents depuis le 1^{er} décembre 2024 ;

Considérant dès lors que la maison de santé Les Pins ne sera pas en mesure de mettre immédiatement en œuvre l'autorisation qu'elle sollicite ;

Considérant qu'à la différence de l'association Montalier et de la maison de santé Les Pins, les huit autres établissements de santé sont déjà autorisés dans le cadre de la réglementation antérieure aux textes de 2022 ;

Considérant qu'à la différence de la maison de santé Les Pins et de l'association Montalier, ces huit établissements respectent les conditions d'implantation et les conditions techniques de fonctionnement réglementaires ;

Considérant, en conséquence, que les demandes présentées par le CH Charles Perrens, le CH de Cadillac, le CH de Libourne, le CHU de Bordeaux, la clinique Béthanie, l'Association pour la Réadaptation et la Réintégration, l'Association Saint-Vincent de Paul, et l'Association Rénovation doivent être prioritaires, et qu'il ne peut être donné une suite favorable aux demandes présentées par l'association Montalier et la maison de santé Les Pins ;

DECIDE

Article 1 La demande présentée par CENTRE HOSPITALIER DE CADILLAC (330781295) en vue d'obtenir l'autorisation d'exercer l'activité de soins « Psychiatrie » sur le site CHS CADILLAC - SITE DES GRAVIERES (330802901) sis 31 RUE DES CAVAILLES 33310 LORMONT, **est acceptée** pour :

- Psychiatrie / Psychiatrie de l'adulte / Structures de prise en charge sur le site autorisé & Structures de prise en charge déployées en dehors du site géographique et coordonnées
- Psychiatrie / Psychiatrie de l'enfant et adolescent / Structures de prise en charge sur le site autorisé & Structures de prise en charge déployées en dehors du site géographique et coordonnées
- Psychiatrie / Psychiatrie périnatale / Structures de prise en charge sur le site autorisé & Structures de prise en charge déployées en dehors du site géographique et coordonnées
- Psychiatrie / Soins sans consentement / Structures de prise en charge sur le site autorisé & Structures de prise en charge déployées en dehors du site géographique et coordonnées

Article 2 Cette opération devra faire l'objet d'un commencement d'exécution dans un délai de trois ans maximum à compter de la notification de la présente décision et devra être achevée au plus tard quatre ans après cette notification.

La mise en œuvre de l'activité de soins devra être déclarée sans délai à l'ARS Nouvelle-Aquitaine, conformément aux articles R. 6122-37 et D. 6122-38 du Code de la santé publique.

Article 3 La durée de validité de la présente autorisation est de sept ans à compter de la date de réception de la déclaration de mise en œuvre de l'activité de soins par le Directeur Général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine.

Article 4 Une visite de conformité pourra être réalisée par l'ARS Nouvelle-Aquitaine dans les six mois suivant la déclaration de mise en œuvre, conformément aux articles L. 6122-4 et D. 6122-38 du Code de la santé publique.


Article 5 En application de l'article L. 6122-10 du Code de la santé publique, l'établissement devra demander le renouvellement de l'autorisation au plus tard 14 mois avant son échéance.

Article 6 Cette décision peut faire l'objet, dans les deux mois de sa notification pour le promoteur ou de sa publication pour les tiers intéressés, d'un recours hiérarchique devant la Ministre du Travail, de la Santé, des Solidarités et des Familles. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le tribunal Administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision. Ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou de manière dématérialisée via le site Internet « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante « www.telerecours.fr ».

Article 7 La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique.

Fait à Bordeaux, le **24 JUIN 2025**

La Directrice adjointe de l'offre de soins,



Atika BIDA-CHAFI

Annexe 1 - Structures déployées sur le site autorisé

Psychiatrie de l'adulte

Structures(s)	Forme de prise en charge	Nb structures	Nb lits / places	Commentaire
Centre de crise	Séjours à temps complet	1	3	Projet centre de crise
Unité d'hospitalisation complète	Séjours à temps complet	1	26	LES GRAVIERES HC
Unité d'hospitalisation complète	Séjours à temps complet	1	30	LORMONT HC
Hôpital de jour	Séjours à temps partiel	1	5	HDJ INTENSIF LORMONT
Hôpital de jour	Séjours à temps partiel	1	14	CENTRE DE JOUR LORMONT
Centre d'accueil thérapeutique à temps partiel	Soins ambulatoires	1		CATTP L'ATELIER RIVE DROITE
Consultations	Soins ambulatoires	1		PSYCHIATRIE DE LIAISON URGENCES ET MCO
Consultations	Soins ambulatoires	1		CASPERTT (consultations psychotraumatisme)
Consultations	Soins ambulatoires	1		CMP LORMONT

Annexe 2 - Structures déployées en dehors du site autorisé

Psychiatrie de l'adulte

Raison sociale ET	Structures(s)	Forme de prise en charge	Nb lits / places	Adresse postale	Commentaire
CMP BORDEAUX BASTIDE (ET - 330064551)	Centre médico-psychologiques	Soins ambulatoires		4 RUE REINETTE 33100 BORDEAUX	

Psychiatrie de l'enfant et adolescent

Raison sociale ET	Structures(s)	Forme de prise en charge	Nb lits / places	Adresse postale	Commentaire
CMPEA LORMONT (ET - 330064718)	Centre médico-psychologiques	Soins ambulatoires		5 AVENUE DE LA RESISTANCE 33310 LORMONT	

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-06-24-00013

CH Cadillac-Ornon Dec n° 2025-404

Décision ARS Nouvelle-Aquitaine n°2025-404

portant autorisation d'exercer l'activité de soins de Psychiatrie par CENTRE HOSPITALIER DE CADILLAC (330781295), sur le site de CHS CADILLAC - SITE D'ORNON (330055534)

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE Nouvelle-Aquitaine

- **Vu** le Code de la santé publique et notamment ses articles L.6122-1 et suivants, et R.6122-1 et suivants relatifs aux autorisations, R.6123-1 et suivants relatifs aux conditions d'implantation de certaines activités de soins et des équipements matériels lourds et D.6124-1 et suivants relatifs aux conditions techniques de fonctionnement ;
- **Vu** l'ordonnance n° 2021-583 du 12 mai 2021 portant modification du régime des autorisations d'activités de soins et des équipements matériels lourds ;
- **Vu** le décret du 07 octobre 2020 portant nomination de M. Benoît Elleboode en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Nouvelle-Aquitaine ;
- **Vu** le décret n° 2025-189 du 27 février 2025 relatif à la simplification des procédures d'autorisation des activités de soins et d'équipements matériels lourds ;
- **Vu** l'arrêté en date du 27 juillet 2021 fixant le contenu du dossier de demande initiale d'autorisation d'activité de soins et équipements matériels lourds ;
- **Vu** l'arrêté en date du 25 octobre 2023, portant délimitation des zones du schéma régional de santé de Nouvelle-Aquitaine donnant lieu à la répartition des activités de soins et des équipements matériels lourds ;
- **Vu** l'arrêté en date du 17 juillet 2018 portant approbation du Projet Régional de Santé de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et l'arrêté du 30 octobre 2023 relatif à la révision du Projet Régional de Santé Nouvelle-Aquitaine ;
- **Vu** l'arrêté n° 2024-482 en date du 08 octobre 2024 fixant le calendrier de dépôt des demandes d'autorisation d'activités de soins et d'équipements matériels lourds pour l'année 2024, et prévoyant notamment l'ouverture d'une fenêtre du 01 novembre 2024 au 31 décembre 2024 ;
- **Vu** l'arrêté n° 2024-483 en date du 15 octobre 2024 fixant le bilan quantitatif de l'offre de soins pour l'activité de soins « Psychiatrie » ;
- **Vu** la décision en date du 15 avril 2025 portant délégation de signature du Directeur Général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;
- **Vu** la demande présentée par CENTRE HOSPITALIER DE CADILLAC (330781295), visant à obtenir l'autorisation d'exercer l'activité de soins « Psychiatrie », sur le site de CHS CADILLAC - SITE D'ORNON (330055534) sis 6 RUE VICTOR JARA 33140 VILLENAVE D ORNON ;
- **Vu** l'avis de la Commission Spécialisée de la Conférence Régionale de la Santé et de l'Autonomie compétente pour le secteur sanitaire de la région Nouvelle-Aquitaine, relative à l'organisation des soins, lors de sa séance du 16 mai 2025 ;

Considérant que la demande s'inscrit dans le cadre des objectifs quantitatifs de l'offre de soins (OQOS) du Schéma régional de Santé, figurant dans le Projet régional de santé de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Considérant qu'elle est compatible avec les objectifs du Schéma régional de santé ;

Considérant que le demandeur s'engage à respecter les conditions d'implantation et les conditions techniques de fonctionnement réglementaires ;

Considérant que le demandeur souscrit aux engagements particuliers concernant les dépenses à la charge de l'assurance maladie, le volume d'activité et la réalisation d'une évaluation, conformément à l'article L.6122-5 du Code de la santé publique ;

Considérant que l'activité déployée s'inscrira dans le modèle de financement de la psychiatrie et, notamment, les critères de répartition de la dotation populationnelle régionale concertés avec le Comité Consultatif d'Allocation des Ressources (CCAR) ;

Considérant cependant, s'agissant de la demande d'autorisation d'exercer l'activité de soins de psychiatrie selon la mention Psychiatrie de l'Enfant et de l'Adolescent, que les OQOS prévoient 8 implantations dans le département de la Gironde,

Considérant qu'au vu de ces OQOS, les dix demandes concurrentes suivantes doivent être examinées comparativement :

- CH Charles Perrens,
- CH de Cadillac sur Garonne (sites de Cadillac, d'Ornon et des Gravières),
- CH de Libourne (site de Garderose),
- CHU de Bordeaux (site du centre Jean Abadie),
- Clinique Béthanie,
- Association pour la Réadaptation et l'Intégration (site de l'hôpital de jour L'oiseau-lyre),
- Association Saint-Vincent de Paul (site du centre psychothérapique Les Platanes),
- Association Rénovation (sites de l'hôpital de jour du Parc et du centre de réadaptation-Pasteur),
- Association Montalier (sites de Saint-Selve, Marc Blanc et des Gants),
- Maison de santé Les Pins ;

Considérant que l'association Montalier ne présente pas de projet précis portant spécifiquement sur la prise en charge des enfants et adolescents, et que sa demande ne prévoit aucun effectif dédié à cette prise en charge ;

Considérant que l'association se limite à indiquer qu'elle souhaite poursuivre l'activité exercée antérieurement au titre de l'ancienne réglementation, laquelle concernait des patients âgés de 17 à 25 ans ;

Considérant que la maison de santé Les Pins a déposé une nouvelle demande visant à déployer la mention psychiatrie de l'enfant et de l'adolescent, avec un projet de qualité et susceptible de répondre aux besoins de la population ;

Considérant toutefois que la demande précise que les effectifs médicaux et paramédicaux dédiés à la prise en charge des enfants et adolescents seront recrutés dès l'obtention de l'autorisation, à l'exception d'un pédopsychiatre et d'un infirmier diplômé d'Etat, présents depuis le 1^{er} décembre 2024 ;

Considérant dès lors que la maison de santé Les Pins ne sera pas en mesure de mettre immédiatement en œuvre l'autorisation qu'elle sollicite ;

Considérant qu'à la différence de l'association Montalier et de la maison de santé Les Pins, les huit autres établissements de santé sont déjà autorisés dans le cadre de la réglementation antérieure aux textes de 2022 ;

Considérant qu'à la différence de la maison de santé Les Pins et de l'association Montalier, ces huit établissements respectent les conditions d'implantation et les conditions techniques de fonctionnement réglementaires ;

Considérant, en conséquence, que les demandes présentées par le CH Charles Perrrens, le CH de Cadillac, le CH de Libourne, le CHU de Bordeaux, la clinique Béthanie, l'Association pour la Réadaptation et la Réintégration, l'Association Saint-Vincent de Paul, et l'Association Rénovation doivent être prioritaires, et qu'il ne peut être donné une suite favorable aux demandes présentées par l'association Montalier et la maison de santé Les Pins ;

DECIDE

Article 1 La demande présentée par CENTRE HOSPITALIER DE CADILLAC (330781295) en vue d'obtenir l'autorisation d'exercer l'activité de soins « Psychiatrie » sur le site CHS CADILLAC - SITE D'ORNON (330055534) sis 6 RUE VICTOR JARA 33140 VILLENAVE D ORNON, **est acceptée** pour :

- Psychiatrie / Psychiatrie de l'adulte / Structures de prise en charge sur le site autorisé & Structures de prise en charge déployées en dehors du site géographique et coordonnées
- Psychiatrie / Psychiatrie de l'enfant et adolescent / Structures de prise en charge sur le site autorisé & Structures de prise en charge déployées en dehors du site géographique et coordonnées
- Psychiatrie / Soins sans consentement / Structures de prise en charge sur le site autorisé & Structures de prise en charge déployées en dehors du site géographique et coordonnées

Article 2 Cette opération devra faire l'objet d'un commencement d'exécution dans un délai de trois ans maximum à compter de la notification de la présente décision et devra être achevée au plus tard quatre ans après cette notification.

La mise en œuvre de l'activité de soins devra être déclarée sans délai à l'ARS Nouvelle-Aquitaine, conformément aux articles R. 6122-37 et D. 6122-38 du Code de la santé publique.

Article 3 La durée de validité de la présente autorisation est de sept ans à compter de la date de réception de la déclaration de mise en œuvre de l'activité de soins par le Directeur Général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine.

Article 4 Une visite de conformité pourra être réalisée par l'ARS Nouvelle-Aquitaine dans les six mois suivant la déclaration de mise en œuvre, conformément aux articles L. 6122-4 et D. 6122-38 du Code de la santé publique.

Article 5 En application de l'article L. 6122-10 du Code de la santé publique, l'établissement devra demander le renouvellement de l'autorisation au plus tard 14 mois avant son échéance.

Article 6 Cette décision peut faire l'objet, dans les deux mois de sa notification pour le promoteur ou de sa publication pour les tiers intéressés, d'un recours hiérarchique devant la Ministre du Travail, de la Santé, des Solidarités et des Familles. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le tribunal Administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision. Ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou de manière dématérialisée via le site Internet « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante « www.telerecours.fr ».

Article 7 La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique.

Fait à Bordeaux, le **24 JUIN 2025**

La Directrice adjointe de l'offre de soins,

Atika RIDA-CHAFI

Annexe 1 - Structures déployées sur le site autorisé

Psychiatrie de l'adulte

Structures(s)	Forme de prise en charge	Nb structures	Nb lits / places	Commentaire
Unité d'hospitalisation complète	Séjours à temps complet	1	34	clinique VO
Centre d'accueil thérapeutique à temps partiel	Soins ambulatoires	1		
Consultations	Soins ambulatoires	1		aide aux aidants gérontopsychiatrie
Consultations	Soins ambulatoires	1		hypnose

Annexe 2 - Structures déployées en dehors du site autorisé

Psychiatrie de l'adulte

Raison sociale ET	Structures(s)	Forme de prise en charge	Nb lits / places	Adresse postale	Commentaire
HJ ADULTES LA RIVIERE BLEUE (ET - 330058611)	Hôpital de jour	Séjours à temps partiel	15	119 AVENUE DU MARECHAL LECLERC 33130 BEGLES	HDJ 16/25 ans
HOPITAL DE JOUR ET DE SOIREE CENTUJEAN (ET - 330790106)	Hôpital de jour	Séjours à temps partiel	23	1 RUE KLEBER 33130 BEGLES	Centre de jour + HDJ intensif
CMP BEGLES (ET - 330064684)	Centre médico-psychologiques	Soins ambulatoires		44 RUE DU PRECHE 33130 BEGLES	
CMP VILLENAVE D'ORNON (ET - 330783853)	Centre médico-psychologiques	Soins ambulatoires		570 ROUTE DE TOULOUSE 33140 VILLENAVE D ORNON	

Psychiatrie de l'enfant et adolescent

Raison sociale ET	Structures(s)	Forme de prise en charge	Nb lits / places	Adresse postale	Commentaire
HOPITAL DE JOUR ENFANTS LA DEMI LUNE (ET - 330790023)	Hôpital de jour	Séjours à temps partiel	15	35 RUE PIERRE ARRUEBO 33140 VILLENAVE D ORNON	
CMPEA VILLENAVE D'ORNON (ET - 330783846)	Centre médico-psychologiques	Soins ambulatoires		1 RUE PABLO NERUDA 33140 VILLENAVE D ORNON	

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE**

R75-2025-06-12-00008

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du 12 juin 2025 délibérations B-2025-046 à
B-2025-052**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025-046

Convention de réalisation n°16-25-056 pour la requalification d'une habitation vacante en centre-bourg entre la commune de l'Isle d'Espagnac la communauté d'agglomération du GrandAngoulême 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°2025-242 du 17 mars 2025,
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°16-25-056 pour la requalification d'une habitation vacante en centre-bourg entre la commune de l'Isle d'Espagnac la communauté d'agglomération du GrandAngoulême et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € 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 L'ISLE-D'ESPAGNAC (16166)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 12/06/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 16 JUIN 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°16-25-056 pour la requalification d'une habitation vacante en centre-bourg entre la commune de l'Isle d'Espagnac la communauté d'agglomération du GrandAngoulême et l'EPFNA

Contexte : Habitation en déshérence depuis plusieurs années en plein centre-ville

Projet : Le projet consiste à réinvestir une propriété en déshérence en cœur de ville pour y développer une opération de logements locatifs sociaux en réhabilitation de l'existant ainsi qu'en construction neuve à l'échelle d'une propriété dotée d'une emprise de 1000 m². Le projet sera porté par l'OPH de l'Angoumois.

Durée : 31/12/2028

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE L'ISLE-D'ESPAGNAC (16166)

Projet Logements en réhabilitation et construction neuve _ L'Isle d'Espagnac



Situation: Urbaine. située en première couronne d'Angoulême dont elle fait partie de l'agglomération et sur la route d'Angoulême à Limoges/ 5 691 hab.

Commune SRU



Marché:

Nombre total de ventes	Prix de vente médian au m ²
?	?
414	1618€

Appt. Maisons Locaux

Ventes : 54 360 32



Identification des biens :

Ancienne maison d'habitation, vacante et en état d'abandon

Projet logements en réhabilitation et construction neuve _ L'Isle d'Espagnac



Enjeux et Programme détaillé

Réhabilitation d'une bâtisse en déshérence et construction de logements neufs en densification :

- Réhabilitation – 2 logements en perspective
- Construction neuve – 4 logements

Etude confiée par un architecte par l'OPH de l'Angoumois



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

Commune qui a initié une procédure de bien en état d'abandon manifeste sur cette propriété en déshérence depuis une vingtaine d'années
En lien avec les services de l'Etat, accord de principe pour que l'EPF NA poursuivre la procédure en vue d'une acquisition permettant la réalisation d'une opération de LLS (Réhab + construction neuve)



Planning

Rendu de l'étude de l'architecte – Mai 2025
Constitution du dossier de DUP simplifié - Eté 2025
Négociations amiables – En continu
Acquisition – Début 2026

Projet Logements en réhabilitation et construction neuve _ L'Isle d'Espagnac



- Nom des signataires : Commune de L'Isle d'Espagnac – CA du Grand Angoulême
- Projet : Réhabilitation d'une friche urbaine en cœur de ville

- Montant : 150 000€
- Garant du rachat : Commune de L'Isle d'Espagnac

- date échéance convention : 31/12/2028

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°16-25-031

POUR LA REQUALIFICATION D'UNE HABITATION VACANTE EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE L'ISLE-D'ESPAGNAC, GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de L'Isle-d'Espagnac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé – 1 Place François Mitterrand – BP 615 - 16340 L'Isle d'Espagnac, représentée par **Monsieur Michel ISSARD**, son maire, dûment habilité par délibération n° **XXXXX** du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 Boulevard Besson Bey 16023 Angoulême Cedex – représentée par Monsieur Xavier BONNEFONT, son président, dûment habilité par délibération n° **XXXXX** du conseil communautaire du,

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

d'autre part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° **B-2025- du 12 juin 2025.**

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

PRÉAMBULE

La commune de L'Isle-d'Espagnac

La Commune de L'Isle-d'Espagnac est localisée au centre du département de la Charente. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du grand Angoulême depuis 1989.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par les départementales D 1000 et D 941. L'accès à la Ville d'Angoulême, préfecture du département s'effectue via la route départementale D740, par les lignes de bus n°3 et 5 ou par la ligne A du BHNS. La commune de L'Isle d'Espagnac bénéficie d'une attractivité géographique certaine qui lui a conféré une attractivité résidentielle ces dernières décennies.

La commune de L'Isle d'Espagnac est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

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

INDICATEURS	COMMUNE L'Isle- d'Espagnac	EPCI CA du Grand Angoulême	DÉPARTEMENT Charente	SOURCE
Population (habitants)	5 626	142 267	352 015	INSEE
Variation annuelle de la population	1,03 %	0,17 %	-0,07 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	16,80 %	14,81 %	8,71 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	8	534	1 018	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	694 m ²	48 393 m ²	77 481 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	6,20 %	8,87 %	11,18 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	4 265	64 867	139 934	INSEE
Nombre d'entreprises	52	1 346	3 126	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	14,72 %	15,21 %	13,60 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,20	2,09	2,13	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	96	2 670	6 830	INSEE

Grand Angoulême :

Grand Angoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 et regroupe aujourd'hui 38 communes, et 142 267 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi du Grand Angoulême	Approuvé le 5 décembre 2019, en vigueur depuis le 20 décembre 2019	Modification n°1 approuvée le 17 décembre 2020 Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 mai 2021 Modification n°2 approuvée le 9 décembre 2021 Modification simplifiée n°2 approuvée le 19 mai 2022 Modification simplifiée n°3 approuvée le 7 juillet 2022 Modification n°3 approuvée le 24 janvier 2023 Modification simplifiée n°4 approuvée le 16 mars 2023 Révision allégée n°1 approuvée le 25 mai 2023 Modification n°4 approuvée le 15 février 2024 Révision allégée n°2 approuvée le 13 juin 2024 Modification simplifiée n°5 approuvée le 19 décembre 2024 Modification simplifiée n°6 approuvée le 20 février 2025 Révision allégée n°3 approuvée le 14 novembre 2024
PLH 2021 – 2027	8 juillet 2021	/
SCOT	10 décembre 2013	Arrêt du SCoT-AEC le 19 septembre 2024

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

- de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,

- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément 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 **L'Isle-d'Espagnac** et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « 240 avenue de la République » 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 PLUi-D</u>	<u>Occupation</u>
AL 218	33 m ²	Bâti	238 avenue de la République	UF	Libre
AL 219	583 m ²	Terrain nu	240 avenue de la République	UF	Libre
AL 220	9 m ²	Terrain nu	Avenue de la République	UF	Libre
AL 221	318 m ²	Bâti	240 avenue de la République	UF	Libre

Ce périmètre d'intervention est constitué d'une propriété bâtie à usage d'habitation, d'un garage et d'un terrain nu sur les parcelles cadastrée section AL n°218-219-220-221 d'une contenance cadastrale de 943 m² dans le centre-bourg de L'Isle-d'Espagnac.

La propriété bâtie est vacante et en déshérence depuis plusieurs années et constitue une opportunité à saisir pour la Commune dans le cadre d'un projet de résorption d'une friche urbaine permettant le développement d'une offre en logements locatifs sociaux en centre-bourg.

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

CARTE DU PERIMETRE



2.2. Définition du projet

A ce stade, la Commune et/ou l'Intercommunalité ont déjà réalisé d'étude sur ce périmètre.

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

Consciente de l'enjeu de réinvestir cette propriété bâtie en déshérence en centre-bourg, la commune de L'Isle d'Espagnac a initié de longues dates des négociations amiables avec les propriétaires en question afin qu'ils remettent ce bien en état, ou à défaut, qu'ils le vendent. Seulement, les propriétaires indivisaires ne s'entendant pas, aucune acquisition par un particulier n'a pu être possible.

Aussi, poursuivant également la volonté de développer une offre en logements locatifs sociaux sur cette propriété, la commune a lancé en 2024 une procédure de bien en état d'abandon manifeste sur cette propriété.

Une fois la maîtrise foncière réalisée suite à l'aboutissement de cette procédure, un projet de logements locatifs sociaux sera porté par l'Office Public de l'Habitat de l'Angoumois. Un architecte a ainsi été mandaté par l'OPH au Printemps 2025 dans le but d'étudier (techniquement et financièrement) la possibilité de réaliser une opération de logements en réhabilitation à l'échelle de la maison (2 logements) et de construction neuve sur les emprises foncières adjacentes (2 à 4 logements).

2.2.1. Le Programme

La Commune envisage à ce stade le programme de logements suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien et en construction neuve
- En semi collectifs (réhabilitation) et maison individuelle
-

Nombre de logements prévus	4 à 6 logements
Dont sociaux	100 %

Ce projet sera à préciser par la Commune et le bailleur.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération du conseil municipal, à la Commune et/ou à l'OPH de l'Angoumois.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : Vu le contexte de dureté foncière, l'acquisition se fera vraisemblablement via la procédure de biens en état d'abandon manifeste soit premier semestre 2026
- Réalisation des études complémentaires : Réalisation en cours d'une étude capacitaire par l'OPH – Printemps 2025
Etudes techniques à prévoir fin 2025-1er semestre 2026
- Signature promesse de cession : 2027
- Dépôt du permis de construire par le porteur de projet : 2ème semestre 2027/1er semestre 2028
- Obtention des agréments par le porteur de projet : 2026-2027
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 2028
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2028-2029

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

Par délibération n° 62 en date du 19/01/2017, le Conseil Communautaire a institué le droit de préemption urbain. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération Conseil Communautaire sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition.

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

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

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention

- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le maire de la commune et/ou le/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 transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10. COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune XXX
représentée par son maire,

L'Intercommunalité XXX
représentée par son président,

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

Michel ISSARD

Prénom NOM

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 202X/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 047

Convention de veille n°17-25-055 pour la requalification d'un ilot en centre bourg entre la commune de Bourgneuf, 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°2025-242 du 17 mars 2025,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

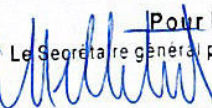
- APPROUVE la convention de veille n°17-25-055 pour la requalification d'un ilot en centre bourg entre la commune de Bourgneuf, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE BOURGNEUF (17059)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 12/06/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,

Bordeaux, le 6 JUIN 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETIER

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de veille n°17-25-055 pour la requalification d'un ilot en centre bourg entre la commune de Bourgneuf, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : Bourgneuf est une petite commune rurale située dans le nord de la Charente-Maritime, faisant partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Avec une population de 1 441 habitants en 2022, elle connaît un accroissement démographique, attirant principalement des jeunes actifs et des familles grâce à sa proximité avec La Rochelle. Le parc immobilier est majoritairement composé de maisons individuelles.

Projet : La commune, située en zone détendue (3/C) dans un secteur rural de la CdA, souhaite développer un programme de logements locatifs sociaux sur un terrain d'environ 1 hectare. L'objectif est de répondre au manque de logements de petites typologies, malgré un marché local caractérisé par une offre importante de maisons individuelles peu adaptées aux besoins actuels.

Durée : 31/12/2027

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE BOURGNEUF (17059)

Convention de veille _ Opération de logements en réhabilitation/densification - Bourgneuf



Situation: Dominante rurale – Deuxième couronne de La Rochelle - 1 441 hab. – Attractivité résidentielle



Marché:

Prix de vente médian au m²
Nombre total de ventes ? ?
84 **3153€**

Appt. Maisons Locaux

Ventes : 84 1

Prix median m² : indisponible 3153€ 1840€



Identification des biens : ensemble de parcelles (9 605m²) composées d'un ancien corps de ferme (dépendances agricoles en mauvaise état et hangar en tôle) et d'une grande maison d'habitation établie sur une grande parcelle

Opération de logements en réhabilitation/densification - Bourgneuf



Etude capacitaire plan et 3D

Dans un premier temps, étude capacitaire réalisée communément entre les services internes de l'EPF NA et ceux de la CDA de La Rochelle



Enjeux

Etude de faisabilité visant à souligner la capacité de construction à l'échelle de ces propriétés à enjeux de densification/réinvestissement



Outils:

Acquisition uniquement possible par exercice du droit de préemption une fois que la faisabilité d'un projet aura été analysé et les conclusions de celle-ci partagée



Planning

Etude de Faisabilité EPF/CDA – 2025

Opération de logements en réhabilitation/densification - Bourgneuf



- Nom des signataires : BOURGNEUF / CDA / EPFNA
- Projet : **convention de veille**, préemption uniquement si le projet est défini et que le montage financier est suffisamment précis (capacité financière de la commune faible)
- Montant : 500 000€
- Garant du rachat : commune de Bourgneuf
- date échéance convention : 31/12/2027



CONVENTION DE VEILLE N° 17-25-055

POUR LA REQUALIFICATION D'UN ILOT EN CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BOURGNEUF

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de BOURGNEUF, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 24 rue de la Commanderie Bourgneuf (17220), représentée par Monsieur **Paul-Roland VINCENT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal

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

D'une part,

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 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 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 n° B-2025-XXX du Bureau du X** ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Bourgneuf

La commune de Bourgneuf est située dans la partie nord du département de la Charente-Maritime. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Bourgneuf est une petite ville rurale d'une superficie de 2,68 km², qui comptait 1 441 habitants en 2022.

La commune connaît un certain rajeunissement de sa population : les enfants et les jeunes adultes y sont plus nombreux qu'auparavant, signe d'un renouvellement démographique. Toutefois, la part des personnes âgées reste importante, en raison du vieillissement général de la population observé à l'échelle nationale.

La croissance démographique de Bourgneuf est significative (+18,4 % par rapport à 2016), portée principalement par l'attractivité migratoire, notamment auprès de jeunes actifs et de familles. Située à proximité de La Rochelle, capitale départementale et principal bassin d'emploi, Bourgneuf se transforme progressivement, passant d'un village rural à une commune résidentielle.

Le parc immobilier de la commune est composé majoritairement de maisons individuelles. En 2021, Bourgneuf comptait 602 logements, dont 94 % étaient des résidences principales. La majorité de ces habitations ont été construites entre 1971 et 1990. Dans un contexte de tension du marché immobilier à l'échelle de l'agglomération de La Rochelle, le prix de l'immobilier a augmenté de 18,6 % depuis cinq ans. En 2023, la commune ne comptait que six logements sociaux, tous occupés.

La proximité de Bourgneuf avec La Rochelle, facilitée par le réseau routier, favorise son développement résidentiel. La commune continue d'attirer de nouveaux habitants, principalement des familles et des retraités, attirés par son cadre de vie paisible et sa qualité de vie.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 441	174 277	651 358
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 3,98 %	+ 0,98 %	+ 0,47 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0,91 %	15,76 %	7,87 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	24	1 979	5 007
Taux de vacance du parc de logements	5,32 %	6,10 %	11 %
Nombre de personnes par ménages	2,5	2,00	2,09
Nombre d'emplois au lieu de travail	102	79 255	233 897
Nombre d'entreprises	15	2 558	7 558
Nombre de commerces, hébergements, restauration	20	4 562	15 914
Taux de chômage annuel moyen	6,15 %	14,43 %	13,98 %

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi Communauté d'Agglomération de la Rochelle	Modification de droit commun n°1 Approuvée le 06 juillet 2023.	Modification de droit commun n°2, arrêté le 23 juillet 2024, en cours.
PLH de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle	2016 - 2023	Prorogation de deux ans afin de permettre d'engager la procédure d'élaboration d'un nouveau PLH couvrant la période 2025-2031.
SCOT	2024	En cours d'exécution.

Le projet de la Commune

La commune de Bourgneuf a identifié un îlot présentant des enjeux de réinvestissement et de densification à l'échelle de son centre-bourg. Aussi, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie dans le cadre du PLUI de la Cda de La Rochelle.

La collectivité souhaiterait développer à l'échelle de cet îlot un projet mixte intégrant une offre en logements, une redéfinition des espaces publics et l'agrandissement de la maison médicale. Sur une commune où une tension est remarquée sur le marché immobilier, l'objectif serait notamment de répondre au manque de logements de petites typologies et accessibles aux jeunes ménages.

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 périurbaines profitent majoritairement de cette expansion démographique. En 2022, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle comptait 185 015 habitants.

L'attractivité du territoire entraîne depuis quelques années une forte tension sur le marché du logement. Les prix moyens des biens vendus et des loyers augmentent considérablement. En parallèle, le taux de vacance est faible contrairement à la pression locative sociale très forte.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté le 26 janvier 2017 par le Conseil Communautaire, et modifié par délibération le 15 décembre 2022, a accru production de logements annuels, passant de 1 936 à 2 100 logements, avec une part importante de logements abordables, y compris en bail réel solidaire, et adaptés aux besoins saisonniers et à l'accueil des étudiants. Il vise à renforcer la population dans l'unité urbaine centrale, mieux desservie et équipée afin de limiter l'étalement urbain.

A ce jour, le PLH est en phase de prorogation pour la période 2023-2025, et a pour objectif principal de répondre aux besoins croissants en logements sur le territoire tout en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre, en tenant compte des enjeux sociaux, environnementaux et économiques.

De plus, **le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, approuvé en décembre 2019 a fait l'objet d'une modification de droit commun n°1, approuvée le 06 juillet 2023. Cette modification intègre les objectifs des grandes politiques stratégiques communautaires que sont La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC), la stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), et du Schéma Directeur d'Assainissement collectifs (SDA) adopté en 2022. L'objectif est de parvenir à un développement équilibré et durable du territoire pour répondre à ses enjeux et d'adapter le document aux projets des communes et des acteurs du territoire.

A l'état actuel, il est en phase de modification n°2, engagé par arrêté le 12 juillet 2024, afin de tenir compte des évolutions du territoire, notamment en matière de production de logements et d'intégration de nouveaux projets.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1 Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Communauté d'agglomération de la Rochelle, la Commune de Bourgneuf et l'EPFNA.

Elle détermine ainsi :

- **les objectifs partagés** par la Communauté d'agglomération de la Rochelle, la Commune de Bourgneuf et l'EPFNA;
- **les engagements et obligations** que prennent la Communauté d'agglomération de la Rochelle, la Commune de Bourgneuf et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière de l'EPFNA** pour la réalisation de projets ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** des biens acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et la Commune de Bourgneuf**, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

La présente convention s'inscrit dans les premiers axes d'intervention inscrits dans le PPI à savoir : « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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

1.3 Documents contractuels

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé au présent document opérationnel (annexe 1). Ces deux éléments forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du code de l'Urbanisme. Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties. Les modifications des documents contractuelles n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le 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.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition du secteur de veille

Le secteur d'intervention concerne la requalification d'un îlot situé au cœur du centre-bourg, entre la rue de la commanderie et la rue de la coppinerie. La Commune envisage d'y réinvestir un hectare de terrain, marqué par des enjeux de densification urbaine et de valorisation de bâtisses de qualité existantes.

Le secteur d'intervention « REQUALIFICATION D'UN ILOT EN CENTRE BOURG » est défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
59 B 82	3 158	Maison	19 rue de la commanderie	U	Archéologie préventive	Occupé
59 B 83	1 994	Jardin	19 rue de la commanderie	U	Archéologie préventive	Occupé
59 B 72	569	Maison	21 rue de la commanderie	U	Archéologie préventive	Occupé

59 B 514	3 884	Maison et jardin	19 rue de la coppiniere	U	Archéologie préventive	Occupé
----------	-------	------------------	-------------------------	---	------------------------	--------



2.2 Définition de l'intention de projet

La Commune, située en zone détendue (3/C) au sein d'un secteur rural de la Communauté d'agglomération, bénéficie d'une localisation attractive qui attire de plus en plus de ménages. Elle dispose d'une offre abondante de maisons individuelles mais de peu de logements de petites typologies notamment accessibles aux jeunes ménages.

Afin de répondre à cette carence, la commune souhaite développer un projet mixte sur l'îlot de projet (logements, maison médicale et espaces publics). Ce projet vise à diversifier l'offre résidentielle en proposant des logements plus compacts, mieux adaptés à l'arrivée de jeunes ménages ainsi qu'aux besoins d'une population vieillissante, souvent en demande de logements plus petits et plus accessibles.

La zone est identifiée dans le périmètre de l'OAP B0-04 du PLUi.

2.3 Démarches d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune.
- pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Commune, le ou les biens identifiés durant la phase d'études, uniquement si le projet est défini et que le montage financier est suffisamment précis mais l'EPFNA ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ...Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) notifiées à la Collectivité, le droit de

préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, la Collectivité a sollicité l'EPFNA et la CDA de La Rochelle afin de réaliser :

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

L'étude capacitaire à réaliser conjointement entre la Cda de La Rochelle et l'EPF NA visera à déterminer la faisabilité technique et financière d'une opération de requalification de cet îlot urbain. L'objectif sera notamment de définir la capacité de construction sur ces propriétés, en tenant compte des enjeux de densification et de réinvestissement.

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

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la **Commune de Bourgneuf** est tenue de solder l'engagement de **l'EPFNA** au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

L'EPFNA procédera aux négociations et à des acquisitions foncières à l'intérieur dans le cadre de cette présente convention et de son périmètre. Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de la **Commune de Bourgneuf** en la personne de son maire, **selon les formulaires annexés à la présente convention.**

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

4.2 Absence d'acquisitions

Si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune de Bourgneuf est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

4.3 Acquisitions réalisées sans cessions

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, la Commune de Bourgneuf est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

4.4 Acquisitions réalisées avec cessions

Si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune de Bourgneuf est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune de Bourgneuf, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

4.5 Abandon de projet

Si le projet est abandonné par la Commune de Bourgneuf, la cession à la Commune de Bourgneuf 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 de Bourgneuf, 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 de Bourgneuf dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT). Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS MUTUELS

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

5.1 Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à réaliser les interventions foncières nécessaires à la maîtrise foncière du site identifié dans la présente convention. Ces acquisitions seront réalisées sur la base des études urbaines et capacitaires réalisées et de diagnostics préalables permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour la Commune de Bourgneuf, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

5.2 Engagements de la Commune de Bourgneuf

La Commune de Bourgneuf s'engage à :

- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant ;
- En lien avec l'EPFNA et la Cda de La Rochelle, mener toutes les études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine – la Commune de Bourgneuf et l'EPFNA seront étroitement associés ;

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention se terminera **le 31 décembre 2027**.

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

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

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

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

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

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la Commune de Bourgneuf vaut jusqu'à extinction de cette clause : si à la suite d'une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 8 – PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, la Communauté d'Agglomération 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.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1 Résiliation mutuelle

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

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

10.2 Résiliation de Droit

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

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

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

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

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

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

10.3 Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

ARTICLE 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 **XXX**
représentée par son maire,

L'Intercommunalité **XXX**
représentée par son président,

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

Prénom NOM

Prénom NOM

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° **202X/.....** en date du

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025-048

Avenant n°4 de prorogation et différé de paiement à la convention opérationnelle n°17-18-003 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Villedoux 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°2025-242 du 17 mars 2025,

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°4 de prorogation et différé de paiement à la convention opérationnelle n°17-18-003 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Villedoux et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 30/06/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE VILLEDoux (17472)
- 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 12/06/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

16 JUIN 2025 Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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 510 194 166 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°4 de prorogation et différé de paiement à la convention opérationnelle n°17-18-003 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Villedoux et l'EPFNA

Contexte : Le foncier 13 rue de la Paix/6 rue du Fiton devait être cédé au prix de revient, soit au prix de 315 775,85 € HT (calculé au 08/03/2024), à la Commune avant le 30 juin 2025. Or, la Commune a fait part à l'EPFNA de ses difficultés financières afin de procéder au rachat du bien sur l'année 2025 au prix de revient.

Pour ce faire, l'EPFNA a alors proposé à la Commune de lui céder l'usufruit du bien sur l'année 2025 au prix de 30 000 € HT. La nue-propriété sera rachetée par la Commune sur l'année 2026 avec un différé de paiement sur trois exercices budgétaires, soit jusqu'en 2028. Ce jour, le prix de cession de la nue-propriété du bien sis 13 rue de la Paix/6 rue du Fiton s'élève de manière prévisionnelle au prix de 287 227,56 € HT.

Le différé de paiement interviendra selon l'échéancier suivant sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente de la nue-propriété à juste date :

- 2026 : signature de l'acte authentique de vente de la nue-propriété avant le 30 septembre 2026 : paiement comptant de 33 % du prix de vente au jour de la signature de l'acte ;
- 2027 : paiement de 33 % du prix de vente avant le 30 juin 2027 ;
- 2028 : paiement du solde prévisionnel, soit 34 % du prix de vente avant le 30 juin 2028.

Projet : Le projet de la Commune s'inscrit dans une stratégie foncière de redynamisation du centre-bourg. Au moment de l'élaboration de la convention, le projet consistait à restructurer l'îlot rue du Fiton/rue de la Paix eu sein duquel se situe ce foncier, dans le but de créer des équipements à vocation associative, artistique et éducative.

Durée : Prolongation jusqu'au 30/06/2028

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE VILLEDoux (17472)

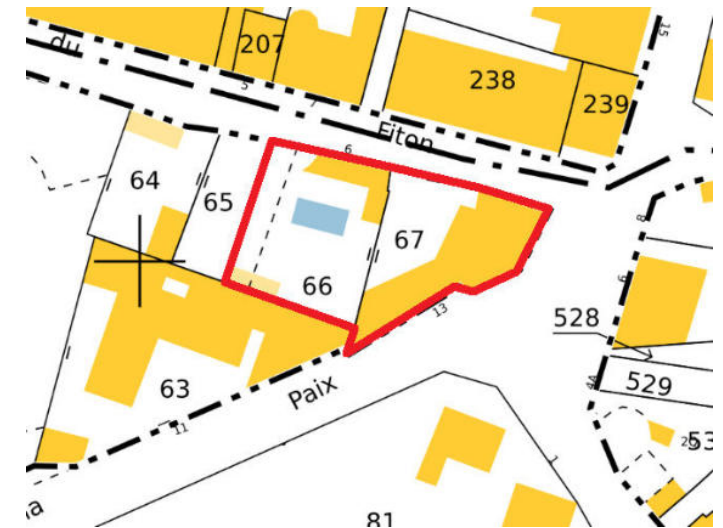
Avenant n°4 de prolongation et mise en œuvre d'un paiement différé - Villedoux



- **Objectif de l'avenant : Avenant n° 4 de prolongation et de mise en œuvre de paiement différé**
- Convention signée le 28/02/2018
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 06/06/2019
- Échéance convention : 30/06/2025
- **Prolongation jusqu'au 30/06/2028**
- Mise en œuvre différé paiement sur 3 exercices pour le rachat de la nue-propriété en 2026, soit jusqu'en 2028.
- Montant engagement financier convention : 800 000 €
- Périmètre : parcelles AB 66 et 67
- Signataires : Commune de Villedoux / EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien: Maison sise
13 rue de la Paix/6 rue du Fiton



Avenant n°4 de prolongation et mise en œuvre d'un paiement différé - Villedoux

Justification de l'avenant :

Le foncier 13 rue de la Paix/6 rue du Fiton devait être cédé au prix de revient, soit au prix de 315 775,85 € HT (calculé au 08/03/2024), à la Commune avant le 30 juin 2025. Or, la Commune a fait part à l'EPFNA de ses difficultés financières afin de procéder au rachat du bien sur l'année 2025 au prix de revient.

Pour ce faire, l'EPFNA a alors proposé à la Commune de lui céder l'usufruit du bien sur l'année 2025 au prix de 30 000 € HT. La nue-propriété sera rachetée par la Commune sur l'année 2026 avec un différé de paiement sur trois exercices budgétaires, soit jusqu'en 2028.

Le présent avenant a pour objet de :

- **Mettre en place le paiement différé ;**
- **Proroger la durée de la convention au 30 juin 2028 afin de prendre en compte ce paiement différé sur trois ans.**



Rappel du programme ou du projet :

Le projet de la Commune s'inscrit dans une stratégie foncière de redynamisation du centre-bourg. Au moment de l'élaboration de la convention, le projet consistait à restructurer l'îlot rue du Fiton/rue de la Paix eu sein duquel se situe ce foncier, dans le but de créer des équipements à vocation associative, artistique et éducative.



AVENANT N°4

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-18-003 D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE VILLEDoux (17)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Villedoux, dont la Mairie est située 4, Rue de la Mairie, 17230 VILLEDoux, représentée par son maire, **Monsieur François VENDITOZZI**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'autre part, et

L'Etablissement 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**, 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 12 juin 2025,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et la Commune de Villedoux ont signé le 28 février 2018 une convention opérationnelle (annexe n°1) d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg. Cette convention a été modifiée par un avenant n°1 signé le 18 juillet 2018 (annexe n°2), par un avenant n°2 signé le 13 décembre 2019 (annexe n°3) et par un avenant n°3 signé le 23 août 2024 (annexe n°4). La convention arrive à échéance le 30 juin 2025.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA s'est porté acquéreur le 20 janvier 2021 du bien cadastré AB 33 et 34 sis 22 rue de la Liberté. Ce bien correspond à une boulangerie comprenant un logement. La Commune a souhaité récupérer la gestion sur la partie commerciale et la partie habitation. Pour ce faire, l'EPFNA a cédé à la Commune l'usufruit du foncier le 26 mai 2021 pour un montant de 25 000 € HT. La nue-propriété a été cédée à la Commune le 27 juin 2024 pour la somme de 330 028,44 € HT.

L'EPFNA s'est également porté acquéreur le 6 juin 2019, suite à une procédure de préemption, du bien cadastré AB 66 et 67 sis 13 rue de la Paix et 6 rue du Fiton. Il s'agit d'une maison en mauvais état située au sein d'un îlot repéré par la Commune qui s'inscrit dans une stratégie foncière de redynamisation du centre-bourg. Au moment de l'élaboration de la convention, le projet consistait à restructurer l'îlot rue du Fiton/rue de la Paix eu sein duquel se situe ce foncier, dans le but de créer des équipements à vocation associative, artistique et éducative. Le périmètre du projet comprend également la propriété sise 11 rue de la Paix cadastrée AB 63 correspondant à un immeuble divisé en trois logements actuellement occupés. Cependant, l'EPFNA n'a jamais pu entrer en contact avec les propriétaires. Aussi, une déclaration d'utilité publique (DUP) en vue de la maîtrise foncière ne semble pas envisageable compte tenu de la situation d'occupation du bien et du projet envisagé. En l'état, le foncier porté par l'EPFNA devait être cédé au prix de revient, soit au prix de 315 775,85 € HT (calculé au 08/03/2024), à la Commune avant le 30 juin 2025.

Or, la Commune a fait part à l'EPFNA de ses difficultés financières afin de procéder au rachat du bien sur l'année 2025 au prix de revient.

Pour ce faire, l'EPFNA a alors proposé à la Commune de lui céder l'usufruit du bien sur l'année 2025 au prix de 30 000 € HT. La nue-propriété sera rachetée par la Commune sur l'année 2026 avec un différé de paiement sur trois exercices budgétaires, soit jusqu'en 2028.

Le présent avenant a pour objet de :

- Mettre en place le paiement différé ;
- Proroger la durée de la convention au 30 juin 2028 afin de prendre en compte ce paiement différé sur trois ans.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT DIFFERE

L'usufruit du bien sis 13 rue de la Paix/6 rue du Fiton, cadastré AB 66 et 67, sera cédé à la Commune sur l'année 2025 au prix de 30 000 € HT et TTC.

Dans le cadre du rachat de la nue-propriété de ce bien par la Commune auprès de l'EPFNA, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

Il est ainsi nécessaire d'intégrer un article relatif aux dispositions financières pour la mise en place du paiement différé.

1.1. Disposition et contexte

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

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-18-003, l'EPFNA est propriétaire des parcelles cadastrées AB 66 et 67 sises 13 rue de la Paix/6 rue du Fiton.

L'usufruit de ce bien sera cédé à la Commune de Villedoux sur l'année 2025 au prix de 30 000 € HT et TTC.

La nue-propriété sera rachetée par la Commune sur l'année 2026 au prix de revient.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement différé par annuités, par la Commune de Villedoux, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage la Commune de Villedoux à payer en plusieurs fois dès que l'acte de vente de la nue-propriété du bien porté par l'EPFNA sera signé par la collectivité.

1.2. Calcul du prix de cession

Ce jour, le prix de cession de la nue-propriété du bien sis 13 rue de la Paix/6 rue du Fiton s'élève de manière prévisionnelle au prix de 287 227,56 € HT.

Le prix de cession de la nue-propriété sera actualisé calculé par l'EPFNA après la cession de l'usufruit à la Commune, soit fin d'année 2025, et intégrera le montant de TVA.

Ce prix de cession intégrera également le solde d'un montant de 679,50 € HT correspondant à un prorata de taxe foncière suite à la cession de bien sis 22 rue de la Liberté à la Commune le 27 juin 2024.

La Commune de Villedoux devra par la suite délibérer sur le rachat de la nue-propriété en vue de la signature de l'acte avant le 30 septembre 2026.

1.3. Différé de paiement

Le différé de paiement interviendra selon l'échéancier suivant sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente de la nue-propriété à juste date :

- 2026 : signature de l'acte authentique de vente de la nue-propriété avant le 30 septembre 2026 : paiement comptant de 33 % du prix de vente au jour de la signature de l'acte ;
- 2027 : paiement de 33 % du prix de vente avant le 30 juin 2027 ;
- 2028 : paiement du solde prévisionnel, soit 34 % du prix de vente avant le 30 juin 2028.

Le présent différé de paiement engage la Commune de Villedoux à verser chaque année à l'EPFNA les montants précédemment indiqués et selon l'échéancier prédéfini.

1.4. Règlement des échéances

Le premier versement devra se faire comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente de la nue-propriété.

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette, la collectivité devra régler les échéances suivantes conformément aux clauses définies dans l'acte authentique de vente et veillera à inscrire ces dépenses dans son budget chaque année.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut du respect des engagements pris par la collectivité, dès lors les clauses de sauvegardes définies dans l'acte authentique de vente trouveraient à s'appliquer.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

1.5. Apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession de la nue-propiété (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes et la signature de l'acte notarié avant le 30 septembre 2026), l'EPFNA sollicitera le règlement du solde du compte de gestion, dans les trois ans à compter de la date de signature de la présente vente, auprès de la collectivité, via une facture d'apurement, une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le **30 juin 2028** et ce afin de prendre en compte le différé de paiement mentionné plus avant.

Les autres dispositions de la convention n° 17-18-003 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Villedoux
représentée par son Maire,

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

François VENDITOZZI

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. Pierre BRUHNES**
n° 2025/..... en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n°17-18-003 signée le 28 février 2018

Annexe n° 2 : Avenant 1 à la convention opérationnelle n° 17-18-003 signé le 18 juillet 2018

Annexe n° 3 : Avenant 2 à la convention opérationnelle n° 17-18-003 signé le 13 décembre 2019

Annexe n° 4 : Avenant 3 à la convention opérationnelle n° 17-18-003 signé le 23 août 2024

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 049

Avenant n°1 financier à la convention opérationnelle n° 17-21-035 d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg entre la commune de Nuaille d'Aunis 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°2025-242 du 17 mars 2025,
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 financier à la convention opérationnelle n° 17-21-035 d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg entre la commune de Nuaille d'Aunis et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 09/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE NUAILLE-D'AUNIS (17267)
- 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 12/06/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 16 JUIN 2025



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 financier à la convention opérationnelle n° 17-21-035 d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg entre la commune de Nuaillé d'Aunis et l'EPFNA

Contexte : La Commune de Nuaillé-d'Aunis a signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la densification du centre bourg avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), le 29 avril 2021. Le centre-bourg connaît notamment une perte de son dynamisme économique avec une disparition de certains commerces. La municipalité de Nuaillé d'Aunis a souhaité mener une réflexion sur son centre-bourg afin d'analyser des secteurs stratégiques et mutables. L'EPFNA a acquis le bien cadastré AA 765, le 08 décembre 2021, pour 130 000 € HT avant de rétrocéder l'usufruit temporaire à la Commune le 29 juin 2023 pour 31 000 € HT. Au moment de l'acquisition par l'EPFNA, l'appartement à l'étage était occupé au titre d'un bail d'habitation résilié par la suite le 20 novembre 2022.

Le démembrement de propriété vise à permettre à la Commune de pouvoir effectuer des travaux de gestion courante et de conclure des baux le cas échéant.

Afin de faciliter la cession de la nue-propriété de la parcelle, il est envisagé d'amortir, par un échelonnement du paiement anticipé, le montant de 114 999 € jusqu'au 30 juin 2026 par annuités constantes :

- paiement de 75% du prix de revient du foncier avant le 30 juin 2025 ;
- paiement du reste du solde du prix de revient du foncier avant le 30 juin 2026 (+signature de l'acte authentique de vente).

Le présent avenant vise à fixer les modalités de règlement de mise en place d'un paiement anticipé échelonné pour la cession de la nue-propriété à la Commune, titulaire de la garantie de rachat. Il permet également d'adapter la convention au nouveau Programme pluriannuel d'intervention 2023-2027.

Projet : L'intervention de l'EPFNA vise à revitaliser ce quartier, en particulier pour le réinvestissement du fournil de l'ancienne boulangerie de la Commune dont l'activité a cessé en 2020. Le projet envisagé est d'implanter un dépôt de pain dans l'ancien fournil de la boulangerie ainsi que d'autres activités dans la mesure du possible. La Commune a déjà trouvé un partenaire pour ce montage, la minoterie de Courçon d'Aunis, qui fabriquerait le pain à vendre dans ce point de vente.

Durée : 09/12/2026

Montant : 350 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE NUAILLE-D'AUNIS (17267)

Avenant n°1 de Mise en œuvre paiement Nuillé-d'Aunis



- **Object de l'avenant** : Avenant n°1 de Mise en œuvre paiement anticipé échelonné
- Convention signée le 29/04/2021
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 09/12/2021
- Échéance convention : 09/12/2026

- Mise en œuvre un échelonnement du paiement anticipé, le montant de 114 999 € jusqu'au 30 juin 2026 par annuités constantes :
 - - paiement de 75% du prix de revient du foncier avant le 30 juin 2025 ;
 - - paiement du reste du solde du prix de revient du foncier avant le 30 juin 2026 (signature de l'acte authentique de vente)

- Montant engagement financier convention : 350 000 € (inchangé)
- Périmètre : inchangé

- Signataires : Commune Nuillé d'Aunis / EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien: Opération de réhabilitation d'une maison à usage de commerce et d'habitation élevée sur un étage. _ Propriété cadastrée AA 765.



Avenant n°1 de Mise en œuvre paiement Nuaille-d'Aunis

Justification de l'avenant :

Bilan prévisionnel - Nuaille d'Aunis - Opération Place de l'Eglise			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	130 000,00 €	Loyers et charges	6 716,27 €
Frais de notaire	2 370,00 €	Cession usufruit (2023)	31 000,00 €
Etudes et diagnostics	935,00 €	Cession nue-propriété - paiement 1 (2025)	76 666,00 €
Frais de sécurisation	215,00 €	Cession nue-propriété - paiement 2 (2026)	38 333,00 €
Taxe foncière	3 283,00 €		
Assurance	1 052,36 €		
Budget prévisionnel de dépenses de gestion courante (11%)	14 859,91 €		
Total des dépenses	152 715,27 €	Total des recettes	152 715,27 €
Solde créditeur	0,00 €	Solde débiteur	0,00 €



Rappel du programme ou du projet :

- revitalisation du centre-bourg communal//projet de réhabilitation.
- Acquis 130 000 € en décembre 2021 par l'EPFNA.
- Il se compose d'un rez-de-chaussée à vocation commerciale et d'un appartement à usage d'habitation à l'étage.



Planning

- L'usufruit a été cédé le 29 juin 2023 à la Commune de Nuaille d'Aunis pour 31 000 € HT _ Elle a pu faire des travaux d'entretien permettant notamment l'accueil d'un nouveau locataire dans l'appartement.
- 2025 : paiement 1 de 76 666 ;
- 2026 : paiement 2 de 38 333 € (à ajuster en fonction du reste à charge) + signature de l'acte de la nue-propriété

Objectif après cession : permettre éventuellement l'installation d'une nouvelle activité économique dans la partie commerciale.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 - 2027



**AVENANT n°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-21-035
D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE NUAILLE D'AUNIS (17)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de NUAILLE D'AUNIS, dont le siège est situé 17 Basse Rue, 17 540 Nuaille d'Aunis, représentée par son Maire, **Monsieur Philippe NEAU**, autorisé à l'effet des présentes par la délibération n° prise en Conseil Municipal tenu en date ;

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **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 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° en date du

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Nuaillé-d'Aunis a signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la densification du centre bourg avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), le 29 avril 2021. Le centre-bourg connaît notamment une perte de son dynamisme économique avec une disparition de certains commerces. La municipalité de Nuaillé d'Aunis a souhaité mener une réflexion sur son centre-bourg afin d'analyser des secteurs stratégiques et mutables.

L'intervention de l'EPFNA vise à revitaliser ce quartier, en particulier pour le réinvestissement du fournil de l'ancienne boulangerie de la Commune dont l'activité a cessé en 2020. Le projet envisagé est d'implanter un dépôt de pain dans l'ancien fournil de la boulangerie ainsi que d'autres activités dans la mesure du possible. La Commune a déjà trouvé un partenaire pour ce montage, la minoterie de Courçon d'Aunis, qui fabriquera le pain à vendre dans ce point de vente.

Dans ce contexte, l'EPFNA a acquis le bien cadastré AA 765, le 08 décembre 2021, pour 130 000 € HT avant de rétrocéder l'usufruit temporaire à la Commune le 29 juin 2023 pour 31 000 € HT. Au moment de l'acquisition par l'EPFNA, l'appartement à l'étage était occupé au titre d'un bail d'habitation résilié par la suite le 20 novembre 2022. Le démembrement de propriété vise à permettre à la Commune de pouvoir effectuer des travaux de gestion courante et de conclure des baux le cas échéant. La nue-propriété sera rétrocédée à la Commune d'ici l'échéance de la convention, soit 2026.

Le présent avenant vise à fixer les modalités de règlement de mise en place d'un paiement anticipé échelonné pour la cession de la nue-propriété à la Commune, titulaire de la garantie de rachat. Il permet également d'adapter la convention au nouveau Programme pluriannuel d'intervention 2023-2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DES DISPOSITIONS FINANCIERES

Annule et remplace L'article 4 – Engagement financier global au titre de la convention

L'article 4 « engagement financier global au titre de la convention » de la convention opérationnelle n° 17-21-035 d'action foncière en faveur de la densification du centre bourg entre la Commune de Nuaillé-d'Aunis et l'EPFNA est remplacé comme suit :

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (350 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune 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 procédera aux négociations et à des acquisitions foncières à l'intérieur dans le cadre de cette présente convention et de son périmètre. Aucune dépense ne pourra être engagée sans

Avenant 1 à la convention opérationnelle n°17-21-035 entre la Commune de Nuaillé d'Aunis et l'EPFNA

l'accord de la **Commune** en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

a) Absence d'acquisitions

Si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

b) Acquisitions réalisées sans cessions

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

c) Acquisitions réalisées avec cessions

Si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

d) Abandon de projet

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

ARTICLE 2. MISE EN PLACE D'UN ECHELONNEMENT DE PAIEMENT

Cet article vient compléter la convention initiale

1- Annuité et échéanciers

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

Avenant 1 à la convention opérationnelle n°17-21-035 entre la Commune de Nuaillé d'Aunis et l'EPFNA

Dans le cadre du rachat de la nue-propriété de la parcelle cadastrée AA n°765, , par la commune de Nuaillé-d'Aunis, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention et de permettre à la Commune d'étaler le paiement du prix sur plusieurs exercices, il est convenu entre les parties de prévoir un versement d'avance sur commande par voie du paiement anticipé.

Le présent échelonnement de paiement engage la Commune de Nuaillé-d'Aunis à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA. Ainsi, la Commune verse en 2025 une avance sur le prix de vente de la nue-propriété mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété. La dernière annuité interviendra après la signature de l'acte authentique notarié, entérinant la cession de la nue-propriété du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la collectivité, et avant la date butoir de la convention opérationnelle n°17-21-035, le 09 décembre 2026.

b) Annuités et échéanciers

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

Pour calculer les annuités, il est rappelé ci-dessous l'ensemble des dépenses **envisagées** (exprimés en € HT) à la date de signature de la cession de la nue-propriété à la Commune :

Bilan prévisionnel - Nuaillé d'Aunis - Opération Place de l'Eglise			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	130 000,00 €	Loyers et charges	6 716,27 €
Frais de notaire	2 370,00 €	Cession usufruit (2023)	31 000,00 €
Etudes et diagnostics	935,00 €	Cession nue-propriété - paiement 1 (2025)	76 666,00 €
Frais de sécurisation	215,00 €	Cession nue-propriété - paiement 2 (2026)	38 333,00 €
Taxe foncière	3 283,00 €		
Assurance	1 052,36 €		
Budget prévisionnel de dépenses de gestion courante (11%)	14 859,91 €		
Total des dépenses	152 715,27 €	Total des recettes	152 715,27 €
Solde créditeur	0,00 €	Solde débiteur	0,00 €

Afin de faciliter la cession de la nue-propriété de la parcelle, il est envisagé d'amortir, par un échelonnement du paiement anticipé, le montant de 114 999 € jusqu'au 30 juin 2026 par annuités constantes :

Années	Conditions
2025	- paiement de 75% du prix de revient du foncier avant le 30 juin 2025 ;
2026	- paiement du reste du solde du prix de revient du foncier avant le 30 juin 2026 - signature de l'acte authentique de vente avant le 30 mai 2026.

c) Règlement des avances sur commande

Pour l'échéance du paiement anticipé de 2025, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer, à la Commune, au plus tard un mois avant l'échéance au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour la Commune, l'annuité versée en 2025 dans le cadre du paiement anticipé, sera considérée comme une avance sur commande (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La Commune dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel il se rattache. Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache. L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivants la décision de résiliation.

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

d) Calcul du prix de cession

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, (prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur), duquel les recettes sont déduites, exemple :

- Le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- Les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- Le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPFNA ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- Les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFNA ;
- Le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- Le solde du compte de gestion de l'EPFNA, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses : impôts et taxes, assurances, etc.

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

La collectivité doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier, par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil Municipal confirmant ainsi cet accord.

e) Restitution des sommes trop perçues

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieur au budget prévisionnel. S'il s'avère que la collectivité a versée des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues déduction faite de l'éventuelle facture d'apurement ci-après développée, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande.

Il en est de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière, finalement, le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçus à la collectivité déduction faite des sommes éventuelles laissées à la charge de la collectivité

f) Apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes et la

signature de l'acte notarié, comme la taxe foncière au titre de l'année 2026), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera, si nécessaire, établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente. Ainsi, dans le cadre de ce projet, un apurement sera réalisé, en dehors de l'acte de cession, sur facture en fin de durée de portage, avant le 31 décembre suivant la signature de l'acte authentique.

g) Transfert de propriété

Le paiement échelonné anticipé mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat de ce foncier par la collectivité. Pour cette dernière, les annuités seront considérées comme des avances. Le transfert de propriété se fera à la date de signature de l'acte notarié.

La dernière annuité interviendra en paiement différé après la signature de l'acte authentique notarié, entérinant la cession des fonciers concernés par les présentes dispositions, au profit de la collectivité, et avant la date butoir de la convention opérationnelle n°17-21-035 le 09 décembre 2026. »

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-21-035 demeurent inchangées.

ARTICLE 2. MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Les dispositions du paragraphe 3 et suivants du Préambule relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine de la convention n° 17-22-071 sont modifiées par les dispositions ci-dessous :

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA

Avenant 1 à la convention opérationnelle n°17-21-035 entre la Commune de Nuaillé d'Aunis et l'EPFNA

le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-21-035 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Nuaillé-d'Aunis
Représentée par son Maire,

Philippe NEAU

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

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

Annexe :

- Convention opérationnelle n°17-21-035

Avenant 1 à la convention opérationnelle n°17-21-035 entre la Commune de Nuaillé d'Aunis et l'EPFNA

7

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025-050

Convention de réalisation n°17-25-047 pour la réalisation d'une opération de logements aidés Chemin de la Glacière 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°2025-242 du 17 mars 2025,

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,

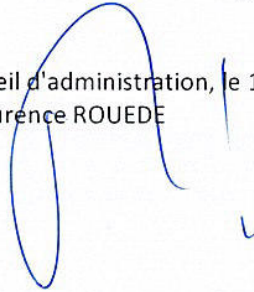
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

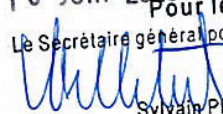
- APPROUVE la convention de réalisation n°17-25-047 pour la réalisation d'une opération de logements aidés Chemin de la Glacière entre la commune de Royan et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-23-021 au titre de l'opération susvisée (17-23-021-001) pour un montant total estimé de 446 402,73€ HT au 19/05/2025.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE ROYAN (17306)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 12/06/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

16 JUIN 2025
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-25-047 pour la réalisation d'une opération de logements aidés Chemin de la Glacière entre la commune de Royan et l'EPFNA

Contexte : Renouveau urbain

Projet : Projet de construction de 15 LLS sur un foncier déjà acquis

Transfert de l'ancienne convention :

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-23-021 au titre de l'opération susvisée (17-23-021-001) pour un montant total 446 402,73€ HT au 19/05/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 31/12/2027

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE ROYAN (17306)



Situation: Royan est une ville station balnéaire de 18 419 habitants. Il s'agit du pôle de centralité démographique et économique du Sud du Département. Commune déficitaire au titre de la Loi SRU



Marché:



APPARTEMENT

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



MAISON

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



Identification des biens :

Maison d'habitation sur une parcelle de 2 427 m², acquise en mars 2022 par exercice du droit de préemption

Projet revente opérateur – logements sociaux



Programme immobilier d'environ 15 logements dont une part de minimum 50% de LLS est attendue. Une majorité de petits logements est attendue (T2/T3)

La démolition du bâti sera à la charge de l'opérateur.

La voirie devra être optimisée



Outils:

Consultations d'opérateurs



■ Voiries
□ Stationnements
■ Bâti



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

2T 2025 : lancement d'une consultation d'opérateurs (après abandon du projet par l'opérateur initial)

4T 2025 : signature d'une PSV

1T 2026 : dépôt PC

3T 2026 : cession à l'opérateur



- Convention de réalisation
- Nom des signataires : Commune de Royan
- Objet: portage en vue d'une cession à opérateur
- Montant : 500 000€
- Garant du rachat : Ville de Royan
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 30/03/2022
- date échéance convention : **31/12/2027**

La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-23-021 au titre de l'opération 1723021001 pour un montant total 446 402,73€ HT au 14/04/2025.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

VILLE DE ROYAN



CONVENTION REALISATION N° 17-25-047

POUR LA REALISATION

D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS AIDES A ROYAN

Projet CHEMIN DE LA GLACIERE

ENTRE

LA COMMUNE DE ROYAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **ville de ROYAN**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 80 avenue de Pontailac à ROYAN (17200), représentée par **Monsieur Patrick MARENGO**, son maire, dûment habilité par délibération n°24.201 du conseil municipal du ;

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

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de ROYAN

Station balnéaire renommée, Royan est la 4^e ville la plus peuplée du département de Charente-Maritime avec, en 2019, 18 419 habitants. Si la commune est particulièrement attractive auprès des seniors, le logement reste une problématique forte pour les jeunes ménages du fait d'une tension importante du marché local et notamment celui des résidences secondaires dont le parc représente 43% du parc total).

Concernée par la Loi SRU, la ville de Royan entend maintenir les efforts menés pour favoriser la production de logements locatifs sociaux qui lui ont permis de sortir de la carence prononcée au titre du triennal 2020-2022.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de Royan.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	18 419	83 661	651 358
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,26 %	0,53 %	0,47 %
Taux de Logements locatifs sociaux	7,67 %	3,40 %	7,87 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	200	1 074	5 007
Taux de vacance du parc de logements	7,21 %	5,35 %	7,64 %
Nombre de personnes par ménages	1,68	1,95	2,09
Nombre d'emplois au lieu de travail	9708	26 055	233 897
Nombre d'entreprises	238	969	7558
Nombre de commerces, hébergements, restauration	755	2703	15 914
Taux de chômage annuel moyen	19,08%	15,67%	13,98%

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	3 juin 2021	Modification n°1 le 4 avril 2024
PLH	Approuvé en 2008 Arrêt PLH mars 2025	Le PLH a été prorogé jusqu'à l'entrée en vigueur du second PLH par délibération du 09/07/2013.
SCOT	Arrêt du SCoT le 25 mars 2024 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 centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

La Commune et l'EPFNA ont arrêté le programme de logements suivant :

- en construction neuve

Nombre de logements prévus	15
Dont sociaux	8
Typologies des logements	Majoritairement T2 et T3
Densité prévue	R-2/R+11

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

Aucun opérateur n'est identifié à ce stade.

Il est prévu que l'EPFNA cède ce foncier après une consultation d'opérateurs. La phase 1 d'un AMI a déjà été réalisée.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Consultation d'opérateurs : 2^{ème} trimestre 2025
- Signature PSV : 4^{ème} trimestre 2025
- Dépôt PC : 1^{er} trimestre 2026
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 3^{ème} trimestre 2026
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 3^{ème} trimestre 2026
- Mise en service : date démarrage des travaux + 45 mois

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet le pilotage du projet Chemin de la Glacière jusqu'à la cession de l'assiette foncière à un opérateur.

La parcelle BR75 a déjà été acquise par l'EPFNA. Dès lors, aucune démarche d'acquisition supplémentaire ne sera menée.

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

Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

NC

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de réalisation 17-23-021

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention opérationnelle n°17-23-021, opération 1723021-001 (PROJET CHEMIN DE LA GLACIERE).

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-23-021 et de l'opération précitée, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient de cette opération est de 446 402,73 € HT au 13/05/2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-23-021 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 446 402,73 € HT au 13/05/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

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

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2027.

Est également transférée à la présente convention la délibération CA-2023-018 du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 16/03/2023 attribuant une minoration SRU d'un montant de 155 000€ HT pour la réalisation du programme présenté ci-avant

5.2. Plafond de dépenses

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

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

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

Budget prévisionnel - Convention rue de la Glacière			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Etudes Préalables	41 682,89 €		
Acquisition foncière	391 000,00 €		
Frais de notaire	4 308,14 €	Cession opérateur (hyp 15log)	280 000,00 €
Honoraires Avocat	980,00 €	Minoration SRU (votée en 2023)	150 000,00 €
Honoraires huissier	845,09 €	Reste à charge Collectivité	23 764,59 €
Etude de sol	1 500,00 €		
Diagnostics avant vente	400,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	2 500,00 €		
Taxe foncière	8 000,00 €		
Frais accessoires	1 748,47 €		
Assurance	800,00 €		
Total des dépenses	453 764,59 €	Total des recettes	453 764,59 €
Solde créditeur		Solde débiteur	0,00 €

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants :

- Référent Technique Commune : Hubert THOMAS, DGS
- Référent politique Commune : Didier SIMMONET, 1^{er} Adjoint
- Directrice Territoriale de l'EPFNA : Lucile TAVARD.

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 POITIERS, le

en 3 exemplaires originaux

La commune de Royan
représentée par son maire,

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

Patrick MARENGO

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 051

Convention de réalisation n°17-25-034 pour le développement de logements sociaux rue Marcel Gaillardon 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°2025-242 du 17 mars 2025,

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°17-25-034 pour le développement de logements sociaux rue Marcel Gaillardon 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 (1716021-015) pour un montant total 446 058,75€ HT au 19/05/2025 ;
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 475 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE LA TREMBLADE (17452)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 12/06/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 16 JUIN 2025


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-25-034 pour le développement de logements sociaux rue Marcel Gaillardon entre la commune de la Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA.

Contexte : La Tremblade est une commune du littoral charentais, située entre Royan et l'île d'Oléron. 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. **Commune carencée, soumise à l'article 55 de la loi SRU** (Taux de LLS en 2024, 7,29%)

Projet sur un Centre-bourg de la commune, proche des commerces et équipements.

Projet : Projet de logements sociaux rue Marcel Gaillardon suite à une acquisition par l'EPFNA en 2021.

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 (1716021-015) pour un montant total 446 058,75€ HT au 19/05/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

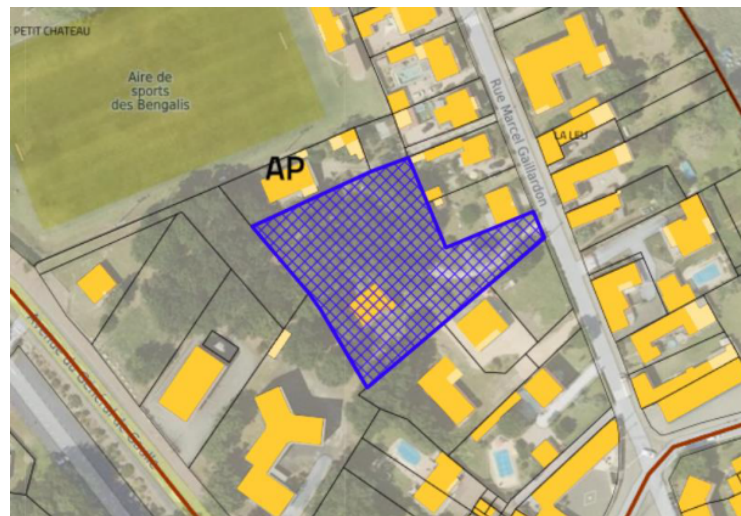
Durée : 31/12/2027

Montant : 475 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LA TREMBLADE (17452)



Situation: La Tremblade est une commune de 4436 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:



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

3 326 €

de 1837 € à 4 206 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

3 517 €

de 1942 € à 4 448 €

Indice de confiance ●●●●●



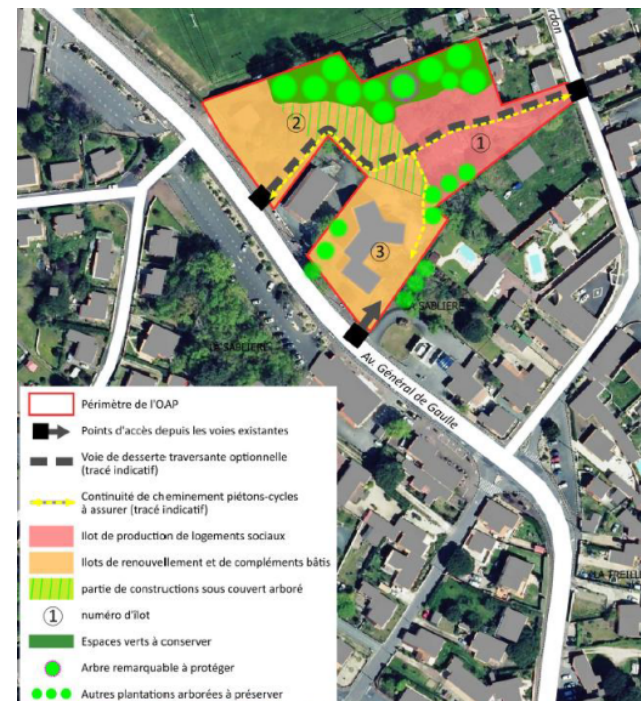
Identification des biens :

Terrain partiellement arboré de 3319 m² donnant sur la rue Marcel Gaillardon + maison d'habitation



Enjeux et Programme

- **Projet initial porté par Habitat 17 pour :**
 - **15 logements neufs sur le foncier EPFNA**
 - **15 logements en réhabilitation dans l'ancienne gendarmerie (propriété commune)**
 - **10 logements neufs sur les fonciers voisins (propriété commune)**
- **Faute d'équilibre financier lié à la réhabilitation de l'ancienne gendarmerie, abandon du projet par Habitat 17**
- **Discussion gré à gré avec un nouvel opérateur pour la totalité du site.**



Planning

- 2021 Acquisition du bien par l'EPFNA
- 2022 – 2024 Consultation opérateurs pour projet global avec gendarmerie voisine (réhabilitation)
- 2025 Consultation opérateurs pour foncier EPFNA.

Convention de réalisation n°17-25-034 pour le développement de logements sociaux rue Marcel Gaillardon 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 : Production de logements sociaux rue Marcel Gaillardon
- Montant : 475 000€
- Garant du rachat : Commune de la Tremblade
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 06/08/2021
- date échéance convention : 31/12/2027
- **La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-16-021 au titre de l'opération susvisée (1716021-015) pour un montant total 446 058,75€ HT au 02/04/2025.**

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°17-25-034

POUR LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX RUE MARCEL GAILLARDON

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 » (si la collectivité garante est la Commune);

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'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 kilomètres de Royan et 33 kilomètres 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 la 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 légère mais régulière de la population permanente depuis les années 1980. Au 1er janvier 2023, la population communale était de 4 391 habitants (-5,3% 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 (50,5% contre 45% de résidences principales en 2021, d'après l'INSEE), une offre neuve axée sur des maisons individuelles et une faible offre de logements locatifs sociaux au nombre de 196, soit 7,35% du parc. 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.

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. La carence a été reconduite le 27 novembre 2023 pour la période triennale 2023-2025 avec pour conséquence particulière le transfert du droit de préemption urbain (DPU) à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

Ainsi, 470 LLS sont manquants pour atteindre l'objectif de 25 % de LLS rapportés au nombre de résidences principales. La commune n'ayant pas atteint le taux requis, elle est soumise à un plan de rattrapage, dont le rythme est fixé à 33 % de logements manquants pour la période triennale 2023 -2025, avec un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 20 % de PLS afin de garantir la diversité des logements locatifs sociaux en fonction des types de financement (PLUS, PLAI et PLS). Ainsi, l'objectif de rattrapage pour la période 2023 -2025 est fixé à 160 logements locatifs sociaux à réaliser, avec un minimum de 48 PLAI et un maximum de 32 PLS.

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	7,29% en 2024	3,40 %	7,87 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	55	1 074	5 007	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	475 m ²	9 684 m ²	128 315 m ²	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.

Ce nouveau PLH a été arrêté en mars 2025.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLU révisé approuvé le 26 février 2025	
PLH	Approuvé en 2008 Arrêt PLH mars 2025	Le PLH a été prorogé jusqu'à l'entrée en vigueur du second PLH par délibération du 09/07/2013.
SCOT	Arrêt du SCoT le 25 mars 2024 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 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 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 « Gaillardon » 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
AP89	3319 m ²	Parcelle bâti d'un maison individuelle	3-5 RUE MARCEL GAILLARDON 17390 LA TREMBLADE	UB	Propriété EPFNA



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 30/06/2016, 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.

2.2.1. Le Programme

La Commune / l'Intercommunalité a arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien et en construction neuve

- En collectifs

Nombre de logements prévus	15
Dont sociaux	15
Typologies des logements	A définir ultérieurement
Densité prévue	45 log. / ha

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier à un opérateur en vue de la réalisation du projet, et ce, après délibération de la Commune. Une consultation pourra être organisée pour céder ce foncier.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Signature promesse de cession : T3 2026
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : T1 2027
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : T4 2027
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : T1 2028
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : T1 2028
- Mise en service : T3 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

Les biens étant déjà acquis par l'EPFNA dans le cadre de la convention opérationnelle précédente, aucune acquisition amiable n'est prévue.

2.3.2. La préemption

Les biens étant déjà acquis par l'EPFNA dans le cadre de la convention opérationnelle précédente, aucune acquisition par voie de préemption n'est prévue.

2.3.3. L'expropriation

Les biens étant déjà acquis par l'EPFNA dans le cadre de la convention opérationnelle précédente, aucune acquisition par voie d'expropriation n'est prévue.

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.

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 1716021-015 (5 RUE MARCEL GAILLARDON (AP89)).

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 de cette opération est de 446 058,75 € HT au 13/05/2025.

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 446 058,75 € HT au 13/05/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

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

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2027

5.2. Minorations attribuées au titre de la convention n°17 – 16 – 021

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-16-021, le Conseil d'administration de l'EPFNA, par délibération n°CA-2023-016, en date du 16/03/2023, au titre de l'opération a approuvé une minoration SRU pour un montant total 300 000 €, pour la réalisation d'un projet de 10 à 15 logements sociaux.

Cette minoration n'ayant pas encore été consommée, et le projet restant le même que celui présenté au Conseil d'Administration de l'EPFNA, alors, la présente convention emporte transfert de la minoration approuvée par le Conseil d'administration de l'EPFNA, pour un montant restant de 300 000€.

5.3. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 475 000 € (QUATRE CENT SOIXANTE QUINZE 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 17-25-034

Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	426 766,67 €		
Frais de notaire	4 594,72 €		
Frais géomètre	0,00 €		
Etudes de programmation	0,00 €	Cession opérateur	165 000,00 €
Etudes G1 + relevé topo	2 760,00 €		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous sols	3 131,00 €	Minoration SRU (déjà votée)	280 702,39 €
MOE	0,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	3 500,00 €		
Taxe logements vacants	1 800,00 €		
Taxe foncière	3 000,00 €		
Consommation eau / électricité	0,00 €		
Assurance 2 ans	150,00 €		
Total des dépenses	445 702,39 €	Total des recettes	445 702,39 €
Solde créditeur		Solde débiteur	

5.4. 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.

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à 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,

Laurence OSTA AMIGO

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

Vincent Barraud

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 202X/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

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 12 juin 2025

Délibération n° B-2025-059

Convention de réalisation n°17-25-033 pour le développement de logements sociaux rue des Calfats 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°2025-242 du 17 mars 2025,
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°17-25-033 pour le développement de logements sociaux rue des Calfats 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°17-23-021 au titre de l'opération susvisée (17-23-021-018) pour un montant total estimé de 150 228,98 HT au 19/05/2025.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € 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 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 12/06/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 16 JUIN 2025 Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-25-033 pour le développement de logements sociaux rue des Calfats entre la commune de la Tremblade, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPFNA

Contexte : La Tremblade est une commune du littoral charentais, située entre Royan et l'île d'Oléron. 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. **Commune carencée, soumise à l'article 55 de la loi SRU** (Taux de LLS en 2024, 7,29%)

Projet sur un secteur situé en centre-bourg, à proximité des équipements sportifs et du collège

Projet : Projet de construction de 8 maisons individuelles en LLS sur un foncier déjà acquis par l'EPFNA. Les logements seront principalement des typologies. Les logements prévus sont des T2 et T3.

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 (1716021-018) pour un montant total 150 228,98 € HT au 19/05/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 31/12/2026

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LA TREMBLADE (17452)

Convention de réalisation à La Tremblade / Calfats



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:



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

3 326 €

de 1837 € à 4 206 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

3 517 €

de 1942 € à 4 448 €

Indice de confiance ●●●●●



Identification des biens :

Terrain nu de 1110 m² donnant sur la rue des Calfats



Enjeux et Programme

- **Création d'un ensemble de 8 logements en maisons individuelles en LLS**
- Typologie de logement de type T2 et T3
- Conception bioclimatique – Exposition sud avec jardins
- Projet dense compte-tenu de la configuration du terrain d'assiette



Planning

- 2022 Acquisition du bien par l'EPFNA
- 2022 Dépôt PC par Elysée Océan
- 2025-2026 - En attente audience recours sur permis de construire Elysée Océan
- **2026 Cession à Elysée Océan**

Convention de réalisation n°17-25-033 pour le développement de logements sociaux rue des Calfats 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 : Production de logements sociaux rue des Calfats
- Montant : 200 000€
- Garant du rachat : Commune de la Tremblade
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 13/09/2022
- date échéance convention : 31/12/2026
- **La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-16-021 au titre de l'opération susvisée (1716021-018) pour un montant total 150 228,98€ HT au 02/04/2025.**

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°17-25-033

POUR LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX RUE DES CALFATS

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 » (si la collectivité garante est la Commune);

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'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 kilomètres de Royan et 33 kilomètres 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 la 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 légère mais régulière de la population permanente depuis les années 1980. Au 1er janvier 2023, la population communale était de 4 391 habitants (-5,3% 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 (50,5% contre 45% de résidences principales en 2021, d'après l'INSEE), une offre neuve axée sur des maisons individuelles et une faible offre de logements locatifs sociaux au nombre de 196, soit 7,35% du parc. 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.

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. La carence a été reconduite le 27 novembre 2023 pour la période triennale 2023-2025 avec pour conséquence particulière le transfert du droit de préemption urbain (DPU) à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

Ainsi, 470 LLS sont manquants pour atteindre l'objectif de 25 % de LLS rapportés au nombre de résidences principales. La commune n'ayant pas atteint le taux requis, elle est soumise à un plan de rattrapage, dont le rythme est fixé à 33 % de logements manquants pour la période triennale 2023 -2025, avec un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 20 % de PLS afin de garantir la diversité des logements locatifs sociaux en fonction des types de financement (PLUS, PLAI et PLS). Ainsi, l'objectif de rattrapage pour la période 2023 -2025 est fixé à 160 logements locatifs sociaux à réaliser, avec un minimum de 48 PLAI et un maximum de 32 PLS.

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	7,29% en 2024	3,40 %	7,87 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	55	1 074	5 007	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	475 m ²	9 684 m ²	128 315 m ²	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 :

PLU	PLU révisé Approuvé le 26 février 2025	
PLH	Approuvé en 2008 Arrêt PLH mars 2025	Le PLH a été prorogé jusqu'à l'entrée en vigueur du second PLH par délibération du 09/07/2013.
SCOT	Arrêt du SCoT le 25 mars 2024 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 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 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 « **Rue des Calfats** » 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
AP293	1097 m ²	Une parcelle de terrain à bâtir sur laquelle est identifiée un garage de 12 m ² .	La Sibonnerie	UB	Propriété EPFNA
AP296	13m ²		La Sibonnerie	UB	
AP297	30m ²		La Sibonnerie	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

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 30/06/2016, 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.

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme immobilier de logement comprenant une part significative de logements locatifs sociaux.

Nombre de logements prévus	8
Dont sociaux	8
Typologies des logements	3 T2 / 5 T3
Densité prévue	72 log. ha



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 qui cèdera en VEFA les 8 logements auprès d'un bailleur social.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Signature promesse de cession : 2025
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : T3 2022
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : T4 2022
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : T4 2025

- Démarrage des travaux par le porteur de projet : T1 2026
- Mise en service : T1 2028

Il est ici précisé que le permis de construire délivré le XXX a fait l'objet d'un recours devant le TJ de XXX. L'opérateur reste à ce jour dans l'attente d'une date d'audience.

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

Les biens étant déjà acquis par l'EPFNA dans le cadre de la convention opérationnelle précédente, aucune acquisition amiable n'est prévue.

2.3.2. La préemption

Les biens étant déjà acquis par l'EPFNA dans le cadre de la convention opérationnelle précédente, aucune acquisition par voie de préemption n'est prévue.

2.3.3. L'expropriation

Les biens étant déjà acquis par l'EPFNA dans le cadre de la convention opérationnelle précédente, aucune acquisition par voie d'expropriation n'est prévue.

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 1716021-018 (Rue des Calfats – La Sibonnerie).

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 de cette opération est de 150 228,98 € HT au 13/05/2025.

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 150 228,98 € HT au 13/05/2025. 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 31/12/2026.

5.2. Minorations attribuées au titre de la convention n°17 – 16 – 021

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17- 16 - 021, le Conseil d'administration de l'EPFNA, par délibération n°CA-2022-084, en date du 24 novembre 2022, a approuvé une minoration SRU pour un montant de 50 000€ au titre de l'opération. Le 16/03/2023, le Conseil d'administration de l'EPFNA, par délibération n°CA-2023-017, a approuvé une minoration SRU complémentaire pour un montant de 50 000 €, s'ajoutant au montant initialement voté et portant le total à 100 000€.

Cette minoration n'ayant pas encore été consommée entièrement, et le projet restant le même que celui présenté au Conseil d'Administration de l'EPFNA, alors, la présente convention emporte transfert de la minoration approuvée par le Conseil d'administration de l'EPFNA, pour un montant restant de 100 000€.

5.3. 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 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 17-25-033			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	147 500,00 €		
Frais de notaire	2 152,67 €		
Frais géomètre			
Etudes de programmation	0,00 €	Cession opérateur	60 000,00 €
Diagnostic avant vente	220,00 €		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous sols	0,00 €	Minoration SRU (déjà votée)	89 902,67 €
MOE	0,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	0,00 €		
Taxe foncière	0,00 €		
Consommation eau / électricité	0,00 €		
Assurance 2 ans	30,00 €		
Total des dépenses	149 902,67 €	Total des recettes	149 902,67 €
Solde créditeur		Solde débiteur	

5.4. 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.

5.5. 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 31/12/2026

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/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)