



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2025-137**

PUBLIÉ LE 16 JUILLET 2025

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2025-06-12-00011 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Bureau du 12 juin 2025 délibérations B-2025-070 à B-2025-077 (156 pages)

Page 3

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE**

R75-2025-06-12-00011

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du 12 juin 2025 délibérations B-2025-070 à
B-2025-077**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 070

Convention de réalisation n°33-25-053 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de
Macau 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°33-25-053 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Macau et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-172 au titre des opérations susvisées (3318172-001 et 3318172-003) pour un montant total estimé de 886 321,65 € HT au 06/03/2025.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE MACAU (33262)
- 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 PELLETIER

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°33-25-053 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Macau et l'EPFNA

Contexte : Rachat par la collectivité des immeubles

Projet : Différé de paiement en vue de la cession de l'immeuble rue Gambetta

Transfert de l'ancienne convention :

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-172 au titre des opérations susvisées (3318172001 et 3318172003) pour un montant total de **886 321,65 € HT** au 06/03/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 30/06/2026

Montant : 1 200 000 €

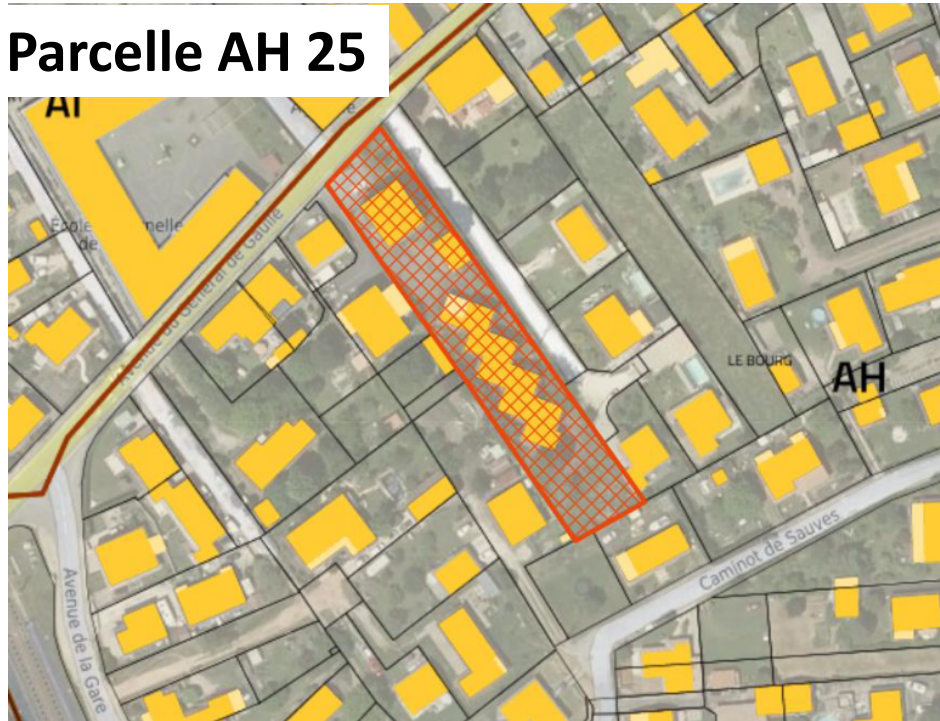
Garantie de rachat : VILLE DE MACAU (33262)

Convention de réalisation n°33-25-053 à Macau transfert de stock (finalisation des cessions)



Situation: Située au Nord de Bordeaux, à 40 min en voiture

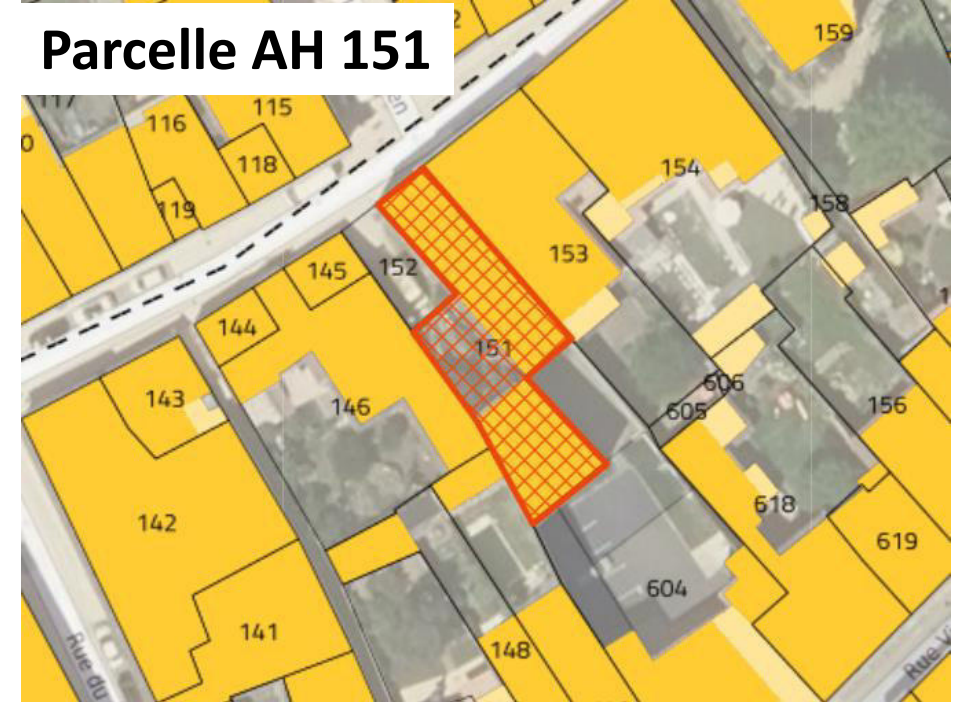
Parcelle AH 25



AH 25	37 av. Général de Gaulle	2 340 m ²	08/07/2020	625 050 €	655 471,58 €	Ancienne gendarmerie	633 m ²	CMD signée le 23/03/2022	Libre	Cession à la Commune en Juin 2025
-------	--------------------------	----------------------	------------	-----------	--------------	----------------------	--------------------	--------------------------	-------	-----------------------------------

NATURE	Bâti sur terrain propre
DESRIPTIF	Ancienne gendarmerie avec 4 maisons d'habitation
ZONAGE PLU	Ucp (bâti protégé)

Parcelle AH 151



AH 151	25 rue Gambetta	306 m ²	10/12/2020	225 000 €	183 113,14 €	3 appartements	153 m ²	-	2 baux (fin 2026) ; arriérés de loyers de plus de 40 000 € Procédure d'expulsion en cours	Cession à la commune en mars 2026
--------	-----------------	--------------------	------------	-----------	--------------	----------------	--------------------	---	--	-----------------------------------

NATURE	Bâti sur terrain propre
DESRIPTIF	3 appartements et un garage
ZONAGE PLU	UCca

Parcelle AH 25 _ ancienne gendarmerie

Le retard dans le planning de cession est dû à :

Foncier acquis en 2020 auprès du Département de la Gironde.

Dans l'acte de vente, une clause prévoyait des pénalités en cas de non-respect du projet (logements + équipement public)

A ce stade, la Commune de Macau a décidé de retirer les logements du projet. La Commune est donc tenue de régler une pénalité d'un montant de 42 720 € au Département (courrier de l'EPFNA à la Commune du 26/09/2024), mais la Commune ne souhaitait pas signer dans ces conditions.

Le Département a accepté d'exonérer la commune de cette pénalité.

La cession est donc confirmée pour juin 2025

Parcelle AH 151_immeuble d'habitation

Foncier acquis par préemption en fin d'année 2020.

Le projet de la commune est la création de plusieurs logements pour personnes âgées encore indépendantes. Une résidence similaire est présente sur une parcelle mitoyenne appartenant à ENEAL. ENEAL voulait s'agrandir.

Compte tenu du contexte, Eneal n'est plus en mesure de réaliser l'opération. La commune s'est tournée auprès de Gironde Habitat pour acquérir les parcelles appartenant à l'EPF et à Eneal afin de réaliser l'opération.

A ce stade, Gironde Habitat ne se positionne pas pour réaliser le projet. Règles du PLU bloquantes pour le projet car nombre demandé de stationnement trop important.

Situation locative de l'immeuble complexe _ 2 locataires :

- Mr Lafourcade : - de 65 ans // fin de bail 12/10/2026

Arriérés au 13/01/2025 : 18 595,69 €

Occupation illégale de la grange

- Mr Mellin : + de 65 ans //fin de bail 06/02/2026

Arriérés au 13/01/2025 : 20 046,53 €

La cession est programmé à la commune en mars 2026 (Soit 72 000 € / an sur 3 ans) mais avec échelonnement de paiement et après la procédure d'expulsion

Convention de réalisation n°33-25-053 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Macau et l'EPFNA



- Nom des signataires : EPF/Commune
- Projet : Logements et équipement public
- Montant : 1 200 000 € ; (inchangé)
- Garant du rachat : Commune
- date échéance convention : 31/12/2028 **intégrant le paiement différé sur 3 ans** pour étaler les 218 000 € restant et pour terminer la procédure d'expulsion
- Soit 72 000 € / an sur 3 ans à compter de mars 2026.
- **La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-172 au titre de l'opération susvisée (3318172001 et 3318172003) pour un montant total 886 321,65 € HT au 06/03/2025.**

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION DE REALISATION N°33-25-053 EN FAVEUR DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ENTRE LA COMMUNE DE MACAU (33) ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

La **Commune de MACAU**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place de la République– 33460 MACAU – représentée par **Madame Chrystel COLMONT-DIGNEAU**, sa maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

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 12/06/2025.

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

PRÉAMBULE

La commune de Macau

La commune de Macau est située dans le département de la Gironde au sud de la presqu'île du Médoc. Elle appartient à la Communauté de communes Médoc Estuaire, depuis sa création le 11 décembre 2002. Elle dépend du canton de Castelnau-Médoc.

Le développement démographique est facilité par la bonne desserte de la commune en termes de transports, avec la traversée de la D2 dite « route des châteaux » à l'ouest du bourg, sa gare TER qui relie Macau à Bordeaux sur l'axe Le Verdon-Bordeaux St-Jean, et le raccordement au réseau de car TransGironde, qui facilite les passerelles avec le réseau de transport en commun de la Métropole.

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

INDICATEURS	COMMUNE Macau	EPCI CC Médoc Estuaire	DÉPARTEMENT Gironde	SOURCE
Population (habitants)	4 410	29 490	1 623 749	INSEE
Variation annuelle de la population	2,49 %	1,79 %	1,27 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	3,11 %	2,80 %	12,65 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	15	151	11 039	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	557 m ²	12 041 m ²	606 219 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	5,46 %	5,25 %	7,98 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	617	6 086	688 507	INSEE
Nombre d'entreprises	44	329	26 039	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	8,96 %	8,92 %	12,74 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,46	2,52	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	70	486	41 700	INSEE

La Communauté de communes Médoc Estuaire,

La communauté de communes Médoc-Estuaire a été créée par arrêté préfectoral à la date du 11 décembre 2002 sur la base de onze communes adhérentes.

Le 1er janvier 2017, les communes de Margaux et Cantenac fusionnent pour former la commune de Margaux-Cantenac ; la communauté compte alors 10 communes.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

Les 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 Macau et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié en périmètre de réalisation et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Adresse	Surface	Date d'acquisition	Prix d'achat	Stock au 06/03/2025	Occupation
AH 25	37 av. Général de Gaulle	2 340 m ²	08/07/2020	625 050 €	660 141,58 € HT	Libre
AH 151	25 rue Gambetta	306 m ²	10/12/2020	225 000 €	218 591,49 € HT	2 baux (fin 2026) ; arriérés de loyers de plus de 40 000 € ; Procédure d'expulsion en cours

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. Le projet

La Commune de Macau et l'EPFNA ont signé le 28 janvier 2019 une convention opérationnelle n°33-18-172 visant à une action foncière pour la redynamisation du centre-bourg de la Commune de Macau. Dans ce cadre, l'EPFNA avait pour mission d'accompagner la Commune dans son projet de revalorisation de friches urbaines et de production de logements.

Cette convention a permis d'acquérir 4 fonciers :

Code Opération	Ref. cad	Adresse	Surface	Date d'acquisition	Prix d'achat	Stock au 06/03/2025	Occupation	Statut
3318172001	AH 25	37 av. Général de Gaulle	2 340 m ²	08/07/2020	625 050 €	660 141,58 € HT	Libre	Cession à la Commune en Juillet 2025
3318172003	AH 151	25 rue Gambetta	306 m ²	10/12/2020	225 000 €	218 591,49 € HT	2 baux (fin 2026) ; arriérés de loyers de plus de 40 000 € ; Procédure d'expulsion en cours	Cession à la Commune en mars 2026
3318172002	AH 135	9 place Carnot	137 m ²	21/04/2020	260 000 €	7 588,58 € HT	-	Cédés le 28/03/2023 au prix de 270 206,46 €
3318172002	AH 137	6 place Carnot	236 m ²				-	
	Total		3 019 m²		1 110 050 €	886 321,65 € HT		

A ce jour, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité le stock financier pour un montant (en date du 06 mars 2025) de **886 321,65 € HT** pour une enveloppe financière maximale de 1 200 000 €.

Les fonciers encore en stock situés Avenue du Général de Gaulle et rue Gambetta doivent être cédés à la commune pour qu'elle puisse aménager les bâtiments pour la réalisation d'équipements publics et de logements :

- L'immeuble Avenue du Général de Gaulle doit faire l'objet d'une cession courant juillet 2025 au prix de 660 141,58 € HT.
- L'immeuble rue Gambetta doit être cédé à la commune d'ici le 30 mars 2026. L'immeuble fait aujourd'hui l'objet d'une procédure d'expulsion menée par l'EPFNA. La créance des arriérés de loyers représente plus de 40 000 € à ce jour. Le tribunal judiciaire de Bordeaux a ordonné par jugement en date du 1^{er} avril 2025 l'expulsion des deux occupants.

En raison de la procédure d'expulsion en cours et de l'absence de budget prévu cette année pour l'acquisition de l'immeuble situé 25 rue Gambetta (parcelle AH151 – opération 3318172003), et à la demande de la commune, l'EPF accepte d'accorder un échelonnement du paiement sur trois exercices budgétaires. Cet accord est conditionné à la signature d'un acte authentique de vente au plus tard le **30 mars 2026 et à une délibération communale devant intervenir d'ici le mois de juillet 2025 approuvant ces dispositions**. Les modalités de paiement sont décrites au sein de l'article 2 du présent avenant.

La présente convention est arrivée à échéance le 21 avril 2025, et compte tenu de ces éléments, il est proposé de mettre en place une nouvelle convention afin de permettre à la commune de racheter les fonciers.

2.3. Démarches d'acquisition

Paragraphe sans objet

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

Paragraphe sans objet

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Paragraphe sans objet

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention n°33-18-172

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-172, l'EPFNA a procédé le 08/07/2020 à l'acquisition de la parcelle AH n°25 et le 10/12/2020 à l'acquisition de la parcelle AH n°151. Le prix de revient de ces opérations (3318172001 et 3318172003) est de **886 321,65 € HT** au 06/03/2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-172 au titre des opérations susvisées pour un montant total **886 321,65 € HT** au 06/03/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

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

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du **30/12/2028**.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 1 200 000 €.**

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

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

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5.5. Dispositions financières – paiement différé

Dans le cadre du rachat de la parcelle cadastrée AH n°151 sise 25 rue Gambetta, maîtrisée par l'EPFNA et objet de la convention de réalisation, par la Commune de Macau, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

5.5.1. 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 de réalisation n° n°33-18-172, l'EPFNA est propriétaire de la parcelle cadastrée AH n°151 sise 25 rue Gambetta à Macau (opération 3318172003).

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 Macau, suivant le principe du différé de paiement pour le bien mentionné plus avant. Ce différé de paiement engage la Commune de Macau à payer en plusieurs fois dès que l'acte de vente des fonciers portés par l'EPFNA sera signé par la collectivité.

5.5.2. Calcul du prix de cession

Au 06/03/2025, le prix de revient sur cette opération était de 218 591,49 € HT (étant ici précisé que la marge calculée étant nulle au 06/03/2025, la taxe sur la valeur ajoutée est également nulle). Une facture d'apurement sera adressée à la Commune dans les trois ans suivant l'acte s'agissant des frais courants entre le 07/03/2025 et la signature de l'acte (taxes foncières, assurances, diagnostic avant-vente par exemple).

La Commune de Macau doit délibérer au plus tard en Juillet 2025 sur le rachat de ce foncier auprès de l'EPFNA pour un montant de 218 591,49 € TTC. Cette cession doit être réalisée avant le 30 mars 2026.

5.5.3. Différé de paiement

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

- 2026 : signature de l'acte authentique de vente avant le 30 mars 2026 et paiement par la Commune à l'EPFNA de la somme de 72 863,83 € TTC.
- Avant le **30/03/2027**, la commune verse à l'EPFNA la somme de 72 863,83 € TTC ;
- Avant le **30/03/2028**, paiement par la commune du solde, soit 72 863,83 € TTC.

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

5.5.4. Règlement des échéances

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

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.

5.5.5. Apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes le 06/03/2025 et la signature de l'acte notarié, comme la taxe foncière au titre de l'année 2025, 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 les trois ans suivant la signature de l'acte de vente.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 30/12/2028.

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de MACAU
représentée par sa maire,

**Chrystel COLMONT-
DIGNEAU**

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025-071

Convention de veille n°33-25-046 en faveur de la production de logements sociaux entre la commune de Targon 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°33-25-046 en faveur de la production de logements sociaux entre la commune de Targon et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 520 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE TARGON (33523)
- 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 510 194 166 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-25-046 en faveur de la production de logements sociaux entre la commune de Targon et l'EPFNA

Contexte : La commune de Targon sollicite l'EPFNA pour étudier l'acquisition d'un terrain en centre-bourg. L'objectif est d'y développer un projet mixte à dominante logements.

Projet : programme de logements en densification

Durée : 30/06/2028

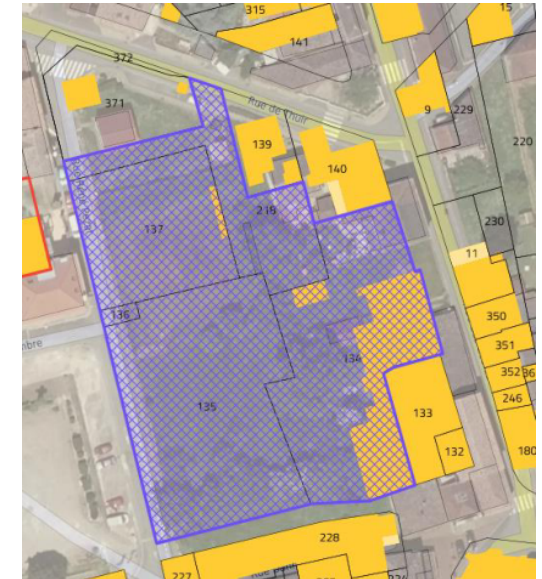
Montant : 520 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE TARGON (33523)

Convention de veille n°33-25-046 en faveur de la production de logements sociaux à Targon



Situation: Commune de l'entre-deux-mers de **2 045 habitants**



Marché:



Identification des biens :

Parcelles AB 134 - 135 – 136 – 137– 218, foncier de près de 5 000 m² en cœur de bourg appartenant à un seul compte de propriété

Convention de veille n°33-25-046 en faveur de la production de logements sociaux à Targon



• Enjeux et Programme :

- Logements sociaux, renforcement du cœur de bourg
- Stationnement dans le périmètre de projet
- Mixité de typologie de logements (jeunes, seniors, familles) – T2 T3 T4
- LLS et accession à la propriété

• Adéquation aux attendus EPF :

- Etude capacitaire / de centre-bourg à réaliser
- Test sollicitation des bailleurs pour faire
- Échange avec DDTM+ Sous-préfet à mener



Planning en détaillant les tâches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

2025 : étude capacitaire

2026 : Acquisition et consultation d'opérateurs

2028 : Cession des fonciers à la commune ou opérateur



Outils: étude capacitaire
Négociation amiable
Consultation bailleurs



Convention de veille n°33-25-046 en faveur de la production de logements sociaux à Targon



- Nom des signataires : EPF/Commune
- Projet : Production de logements, dont sociaux
- Montant : 520 000 €
- Garant du rachat : Commune

- date échéance convention : 30/06/2028



CONVENTION DE VEILLE N° 33-25-046

EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

ENTRE

LA COMMUNE DE TARGON (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Targon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 2 rue de la Mairie – 33760 TARGON, représentée par **Monsieur Frédéric MAULUN**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune de Targon sollicite l'EPFNA pour étudier l'acquisition d'un terrain en centre-bourg. L'objectif est d'y développer un projet mixte à dominante logements. Cette opération est portée par la commune.

La commune de Targon

La commune de Targon est située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine, à environ 35 kilomètres au sud-est de Bordeaux. Elle se trouve au cœur de l'Entre-deux-Mers, un territoire rural et viticole reconnu, entre les vallées de la Garonne et de la Dordogne.

Targon connaît une évolution démographique en légère croissance, marquée par des familles en quête d'un cadre de vie paisible à proximité de l'agglomération bordelaise.

Sur le plan de l'accessibilité, la commune est desservie principalement par la RD 671, qui la relie directement à Créon et à Langon. En revanche, elle ne dispose pas de gare ferroviaire, les gares les plus proches se situant à Langon ou à Bordeaux.

La commune s'est développée principalement autour de son bourg qui accueille la mairie, l'église, les écoles et divers équipements et un ensemble de commerces.

La commune souhaite encadrer son futur développement urbain par le maintien et le développement des activités commerciales du centre-bourg, ainsi que par une nouvelle offre d'habitat intégrant une part de logements sociaux et abordables.

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

INDICATEURS	COMMUNE Targon	EPCI CC Rurales de l'Entre-Deux-Mers	DÉPARTEMENT Gironde
Population (habitants)	2 054	16 560	1 623 749
Variation annuelle de la population	1,02 %	0,21 %	1,27 %
Taux de logements locatifs sociaux	1,88 %	2,27 %	12,65 %
Rythme de construction annuel logement	10	52	11 039
Rythme de construction annuel surface	618 m ²	3 206 m ²	606 219 m ²
Taux de vacance du parc de logements	8,77 %	11,97 %	7,98 %
Nombre d'emplois au lieu de travail	544	4 610	688 507
Nombre d'entreprises	20	127	26 039
Taux de chômage annuel moyen	6,69 %	9,89 %	12,74 %
Nombre de personnes par ménage	2,27	2,32	2,16
Nombre de commerces, hébergement, restauration	34	302	41 700

La communauté de communes Rurales Entre-Deux-Mers,

La Communauté de communes rurales de l'Entre-Deux-Mers a été officiellement créée le 1er janvier 2017, suite à un arrêté préfectoral daté du 5 décembre 2016. Cette intercommunalité résulte de la fusion de la communauté de communes du Sauveterrois et de celle du canton de Targon, avec l'intégration de la commune de Saint-Laurent-du-Bois.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 20/03/2009	Modification n°1 approuvée le 29/10/2013 et modification n°2 approuvée le 27/06/2017
PLH	Néant	Néant
SCOT du Sud Gironde	Approuvé le 18/02/2020	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

La présente convention s'inscrit dans l'axe « Développement centre-bourg, centre-ville » et « Habitat ».

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

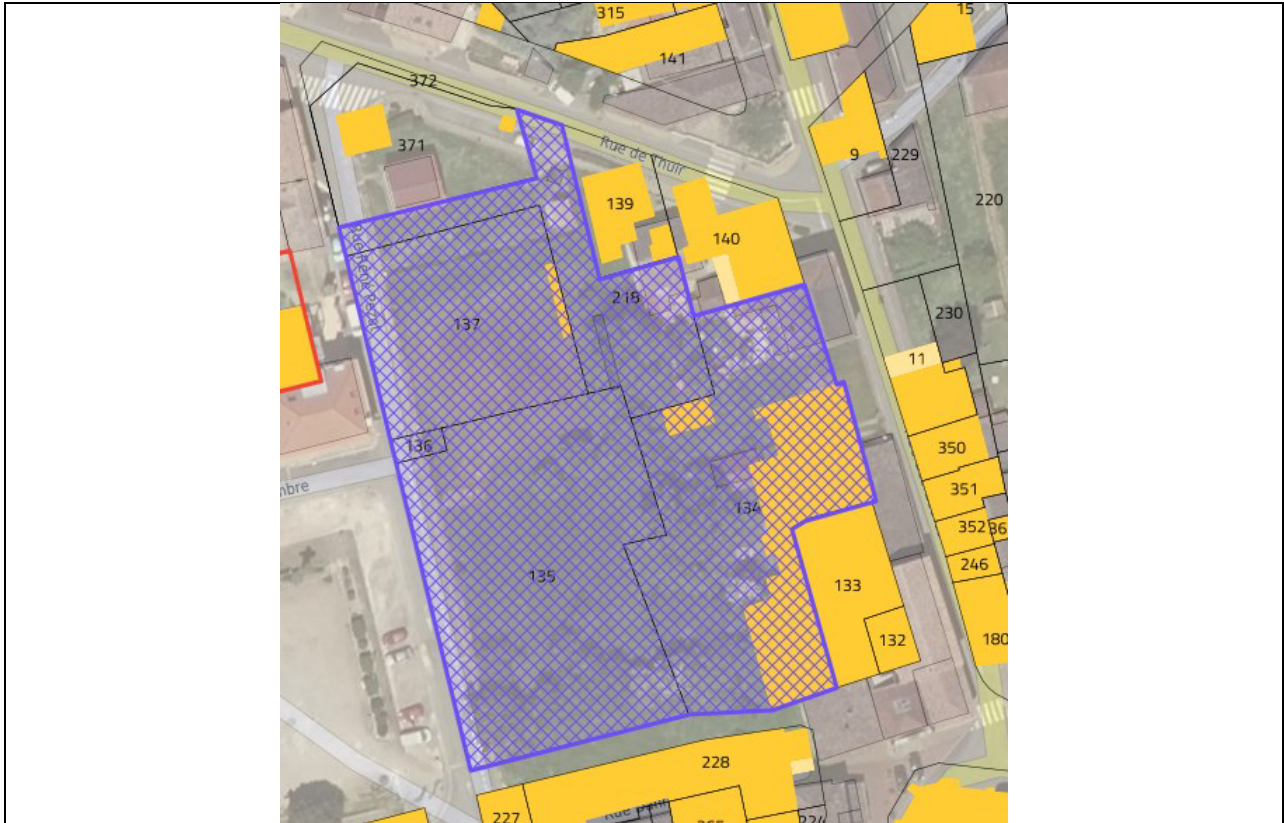
Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Parcelle cadastrale	Contenance en m ²	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AB 218	660	Non bâti	Le Bourg	UA	Servitude d'utilité publique : périmètre monument historique	Libre
AB 137	884	Non bâti	Le Bourg	UAc		Libre
AB 135	1 725	Non bâti	Le Bourg	UAc		Libre
AB 134	1 540	Bâti	Rue des écoles	UA		Occupée par un locataire
AB 136	27	Non bâti	Le Bourg	UAc		Libre
Total =	4 836					

Cette propriété, dent creuse du centre bourg, représente un fort potentiel de densification à proximité immédiate du centre de la commune. Elle accueillera un projet qui permettra le développement d'activités économiques et de services de proximité ainsi qu'une opération de logements dont sociaux.



2.2. Démarche d'acquisition

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

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 mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du XX, le Maire 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 délibération du Conseil municipal 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.

L'EPFNA s'engage à mener des études de faisabilité sur les fonciers ciblés, afin d'évaluer le potentiel constructible du site, notamment en termes de nombre de logements et des coûts de réalisation de l'opération. Ces études permettront de vérifier la cohérence du projet avec les objectifs communaux en matière d'aménagement et d'habitat. L'éventuelle acquisition des terrains par l'EPFNA sera conditionnée aux

résultats de ces analyses préalables, garantissant ainsi une intervention pertinente et adaptée aux enjeux du territoire.

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 afin de réaliser ou de faire réaliser :

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

La commune souhaite développer son centre-bourg, principalement par la mobilisation d'espaces aujourd'hui non bâtis ou à requalifier, par le développement d'une offre de logements plus diversifiée et par l'accueil d'une nouvelle offre de commerces/services.

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 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. 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'EPFNA est de **520 000 €**.

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

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

4.2. 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.

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

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

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

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

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

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant a minima le/la 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, en précisant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : DGS/DGA
- Réfèrent politique Commune : Frédéric MAULUN (Maire)
- Chef de projet/directeur opérationnel de l'EPFNA : Messieurs Grégoire GILGER / Aziz TRAORE

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des

suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

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

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

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

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Targon représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Frédéric MAULUN	Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Formulaires - accord préalable

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 072

Convention de veille stratégique n°33-25-048 entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

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 stratégique n°33-25-048 entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2030 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE LA TESTE-DE-BUCH (33529)
- 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 veille stratégique n°33-25-048 entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Contexte : Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive qui compte 26 269 habitants.

Projet : Démarche d'anticipation foncière active, en appui de la réflexion engagée par la Commune et l'Intercommunalité pour la définition de son projet. L'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Commune et l'Intercommunalité. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et des Demandes d'Acquisitions de Biens (DAB) notifiées à la Collectivité, l'EPFNA pourra préempter sur accord des services de l'Etat et de la Commune.

Durée : 30/06/2030

Montant : 8 000 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE LA TESTE-DE-BUCH (33529)



Situation: ville balnéaire situé au Sud du Bassin d'Arcachon.
Intercommunalité : COBAS.

Population : 27 141 Hab.

Taux de LLS au 1^{er} janvier 2022 : 14,45 % (2 142 logements)

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

Objectif de production pour la période 2023-2025 s'élève à 390 logements sociaux à poursuivre.

Périmètre de veille stratégique (20,65 km²) sur les zones U et AU du PLU communal conformément aux conventions de délégation du DPU par le Préfet de Gironde, dans le cadre des communes SRU.





Marché:

COMMUNE

La Teste-de-Buch (33529)

Nombre total de ventes ? ? Prix de vente médian au m²
2 698 **4 985€**

	Appt.	Maisons	Locaux
Ventes :	780	1918	171
Prix median m ² :	4637€	5197€	2419€

Evolution du prix de l'immobilier en 5 ans :

+ 12,6 % pour les appartements,

+ 34.6 % pour les maisons.



Planning

Poursuivre la stratégie d'intervention dans le cadre du CMS

Mener une veille active sur les DIA



Enjeux et Programme

- La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU), au travers de l'arrêté préfectoral en date du 02 février 2024.
- Taux de LLS au 1^{er} janvier 2022 : 14,45 % (2.142 logements)
- Objectif de production pour la période 2023-2025 s'élève à 390 logements sociaux
- Production de logements et notamment de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU



Outils:

- Analyse des DIA et capacité de densification des parcelles mise en vente;
- Préempter sur accord des services de l'Etat et de la Commune;
- L'EPFNA pourra réaliser des études, des diagnostics ou encore la constitution de DUP.



- Nom des signataires : La Teste-de-Buch / COBAS / EPFNA
- Projet : périmètre de veille stratégique sur les zones U et AU du PLU communal conformément aux conventions de délégation du DPU par Préfet de Gironde, dans le cadre des communes SRU
- Montant : **8 000 000 €**
- Garant du rachat : La Teste-de-Buch (Commune)
- Date échéance convention : 5 ans, soit 30/06/2030

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



CONVENTION DE VEILLE STRATEGIQUE N°33-25-048

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de La Teste-de-Buch**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 1, esplanade Edmond Doré – BP 50105 – 33164 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 26 juin 2025,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2, allée d'Espagne, 33120 ARCACHON, représentée par Madame Marie-Hélène des ESGAULX, sa Présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du 25 juin 2025,

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

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-202X- ... du 12 juin 2025,

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

PRÉAMBULE

La commune de La Teste-de-Buch

Située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon, et à proximité relative de Bordeaux (55 km), La Teste-de-Buch est une commune très attractive. Le territoire est composé de 3 territoires assez spécifiques : La Teste (pôle le plus important véritable cœur de la commune), Le Pyla (à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 411 habitants), Cazaux (situé à 12 km du centre-ville, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 4 022 habitants).

La Teste-de-Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parc résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accession libre à la propriété et l'investissement locatif.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%.

Par un arrêté en date du 20 novembre 2023, la Préfecture de la Gironde a renouvelé la carence SRU de la commune.

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.

Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Sociale fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.

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

	Commune La Teste-de-Buch	Intercommunalité COBAS	Département Gironde (33)
Population (en 2020)	26 269 habitants	71 165 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,2 %	0,9%	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	11,3 %	12,66%	12,02 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	38	570 logements commencés en moyenne sur 2020 à 2022	13 944,1

Taux de vacance du parc de logements	3,0 %	3,7%	6,25 %
Nombre de personnes par ménages	1,91	1,93	2,12
Nombre d'emplois au lieu de travail	12 416	25 730	688 507
Nombre d'entreprises	474	3 089	26 039
Nombre de commerces, hébergement, restauration	954	2 267	41 700
Taux de chômage annuel moyen	13,87%	12,4%	12,74%

La communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud** a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras et Le Teich), et 69.218 habitants (source INSEE 2021).

Documents	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU	Adopté 06/10/2011	Modifié le 31/05/2012 Modifié le 12/09/2013 Modifié le 28/01/2016 Mis à jour le 03/09/2021 et le 20/12/2021 Mise en compatibilité le 12/04/2023 Modifié (modification n°1) le 22/02/2024 Mis à jour le 03/05/2024
PLH 2025-2031	Adoption finale par délibération communautaire du 13/02/2025	
SCOT	Approuvé le 06/06/2024	Exécutoire le 07/08/2024

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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

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

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

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

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

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA. Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille est identifié comme « périmètre de veille » d'une surface de 20,65 km² et s'implante sur l'ensemble des zones U et AU du PLU :

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



2.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le(s) foncier(s) identifié(s) d'un commun accord avec la Commune et l'Intercommunalité,
- pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Commune et/ou l'Intercommunalité, le ou les biens identifiés sur accord des services de l'Etat et de la Commune.

La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté du Préfet de Gironde en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrites au Plan local d'urbanisme par arrêté de Monsieur le Préfet de Gironde en date du 02 février 2024.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Commune et l'Intercommunalité. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et des Demandes d'Acquisitions de Biens (DAB) notifiées à la Collectivité, l'EPFNA pourra préempter sur accord des services de l'Etat et de la Commune.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

Certaines études peuvent être partiellement ou totalement prises en charge par l'Etablissement.

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

4. 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'EPFNA est de **8.000.000,00 € HT (HUIT MILLIONS D'EUROS HORS TAXE)**.

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

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

4.2. 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.

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

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

4.3. 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 liées aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

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

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

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

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention. En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA ;
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **5 ans, soit jusqu'au 30/06/2030**.

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

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

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

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

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

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant a minima le/la 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, en précisant leurs coordonnées :

- Référent Technique Commune : M. Stéphane PELIZZARDI – DGS, Mme Florence BONNIN - Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme, Mme Sandrine GELLIBERT - Chargée de gestion foncière,
- Référent politique Commune : M. Patrick DAVET - Maire de la Commune, M. Gérard SAGNES - 1^{er} Adjoint délégué à l'urbanisme,
- Référent Technique Intercommunalité : M. Stéphane JAVALOYES, responsable habitat et cohésion sociale,
- Référent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente,
- Directrice Territoriale de l'EPFNA : Mme Lucile TAVARD.

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

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

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

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

- L'abandon de l'opération.

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

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent. L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission. Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10. COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux.

La commune La Teste-de-
Buch
représentée par son maire,

L'Intercommunalité COBAS
représentée par sa présidente,

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

Patrick DAVET

Marie-Hélène DES ESGAULX

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 : Formulaires - accord préalable

Annexe 3 : Matrice de Convention de Mise à Disposition

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 073

Convention de veille n°33-25-050 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Hélène et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

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°33-25-050 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Hélène et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2030 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE SAINTE-HELENE (33417)
- 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 510 194 166 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-25-050 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Hélène et l'EPFNA

Contexte : Sainte-Hélène est une commune située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. La ville est située au cœur du Médoc et plus précisément de la Lande médoquine. Elle appartient de fait à la région naturelle et historique du Médoc.

Projet : Dans le cadre de son projet de rénovation et de revitalisation de son centre-bourg et notamment par l'intermédiaire de la future OAP du futur PLU, la ville de Sainte-Hélène prévoit un projet ambitieux de revitalisation avec des programmes mixtes selon les secteurs à dominante d'habitat.

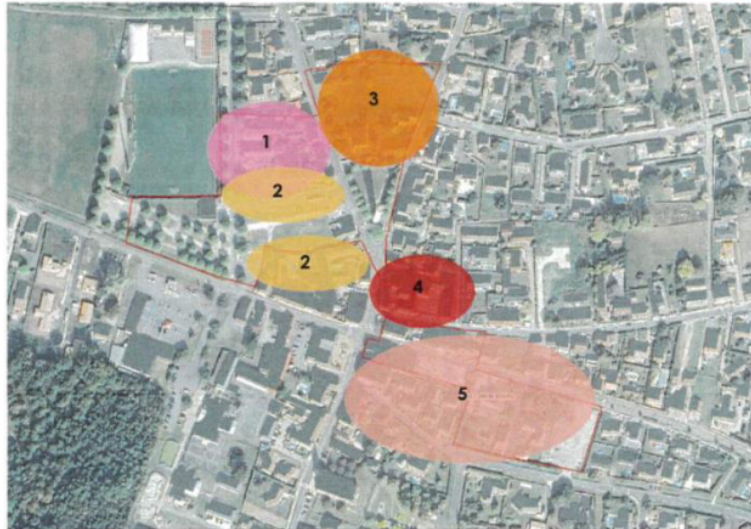
Durée : 30/06/2030

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE SAINTE-HELENE (33417)



Situation: ville rurale médocaine, à 30 minutes voiture de Bordeaux et 30 minutes de Lacanau Océan. Population : 3.838 habitants au dernier recensement. Population toujours en hausse (3 000hab.). Nombre de LLS sur la commune : 72 LLS.



Marché:

	Prix de vente médian au m ²		
Nombre total de ventes	?	?	
148	3 007€		
	Appt.	Maisons	Locaux
Ventes :	6	142	5
Prix médian m ² :	3 291€	3 000€	642€



Identification des biens :

Deux périmètres de veille (magenta).

Deux secteurs qui visent au sein du futur PLU et l'OAP de centre-ville à accueillir sur le secteur 1, 27 logements et sur le secteur 2, 30 logements dont pour chaque opération 20% LLS.

A ce stade, la ville possède une maîtrise de certains fonciers au sein de ces périmètres. L'idée serait de les accompagner à vérifier la faisabilité de leur projet et de consolider leur maîtrise foncière. Intervention foncière ponctuelle de l'EPFNA.



- Nom des signataires : Sainte-Hélène // EPFNA
- Projet : un appui à la collectivité dans les négociations / préemption si nécessaire / tout déclenchement d'acquisition sur ces périmètres fera l'objet au préalable d'une vérification de projet et si pertinence de projet, mise en place d'une convention de réalisation.
- Montant : 1.000.000 € (en attente de confirmation)
- Garant du rachat : commune de Sainte-Hélène
- date échéance convention : 30/06/2030



CONVENTION DE VEILLE N°33-25-050

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE HELENE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Sainte-Hélène**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 1 place du Onze Novembre 33480 Sainte-Hélène, représentée par **Monsieur Lionel MONTILLAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 -et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du 12 juin 2025.

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

PRÉAMBULE

La commune de Sainte-Hélène

Sainte-Hélène est une commune située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. La ville est située au cœur du Médoc et plus précisément de la Lande médoquine. Elle appartient de fait à la région naturelle et historique du Médoc.

Le territoire de la commune est de 127 km², centré sur le bourg que la route départementale D6 contourne par le nord. Par cette route, Bordeaux est à 30 km (35 minutes en voiture) à l'est-sud-est et Lacanau à 16 km à l'ouest (15 minutes en voiture). Entourée par les communes de Salaunes, Brach et Saumos, Sainte-Hélène est située à 10 km au sud-ouest de Castelnau-de-Médoc la plus grande ville des environs.

La commune n'est en revanche pas desservi par le réseau ferroviaire. En revanche elle est desservie par deux lignes de Bus, ligne 421 Bordeaux-Lacanau et ligne 4211 Bordeaux-Carcans.

La commune présente essentiellement un paysage de forêts de pins jalonnées par des crastes et se compose de plusieurs hameaux et lieux-dits, tels que Le Grand Ludée, Petit Ludée, Constantenins, Cordes, Villeneuve, le Dèvès, Sadouillan, Gêmeillan, la Providence, Bédillon, les Tronquats, Planquepeyre, Touriac.

La ville compte plus de 2 800 habitants, avec une densité de 22,2 habitants par km², Sainte-Hélène a connu une hausse constante de sa population ces dernières années.

Depuis 2020, la ville de Sainte-Hélène, lauréate du dispositif Projet Villages d'Avenir, a engagé de nombreuses réflexions urbaines afin de mettre en place son PLU. Aujourd'hui, soumis à enquête publique, celui-ci fixe de nombreux objectifs prioritaires que sont :

- D'améliorer la cadre de vie,
- De renforcer le tissu de services à la population et les équipements communaux,
- De préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les continuités écologiques,
- De préserver le paysage et limiter l'étalement urbain,
- De conforter le dynamisme démographique,
- De mener une politique de l'habitat adaptée en favorisant la mixité de logement,
- D'assurer une urbanisation la plus économe possible en foncier, dans une logique de développement durable, en limitant la consommation de l'espace et en luttant contre le mitage,
- De rechercher des formes urbaines adaptées à la structure de la commune permettant de participer à la densification du tissu urbain existant et de conforter la centralité du village,
- De favoriser le développement des déplacements doux, notamment piétonniers et cyclables,
- De renforcer l'attractivité économique du territoire.

Ce futur PLU prévoit également la mise en place d'une OAP visant à la rénovation et la revitalisation de son centre-bourg. Les grands principes de programmation guidant l'OAP de centre-bourg sont les suivants :

- Requalifier les friches,
- Reconquérir les immeubles vacants,
- Requalifier les espaces publics du centre-ville,

- Renforcer la cohérence des différents quartiers environnants,
- Redonner aux piétons et cyclistes leurs places et leurs espaces par la mise en place de liaisons douces,
- Valoriser la présence des axes départementaux structurants la circulation automobile en sécurisant la traversée de bourg,
- Créer les conditions d'une offre commerciale de centralité,
- Produire les logements nécessaires au besoin des habitants en maîtrisant leur typologie et leur architecture,
- Valoriser le patrimoine communal en le mettant au service de l'économie du projet.

Les orientations complémentaires sont les suivantes :

- Développer principalement du logement de taille moyenne (T3-T4),
- Ne pas présenter de sur-densification du bourg,
- Laisser plus de liberté à la « ville verte » en cœur de bourg,
- Développer des typologies de l'ordre de l'habitat individuel groupé, de l'habitat individuel et quelques immeubles collectifs bien placés pour marquer le bourg,
- Maintenir un gabarit compris entre du rez-de-chaussée, du R+1 et du R+1+Combles.

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

	Commune Sainte Hélène	Intercommunalité CDC Medullienne	Département Gironde (33)
Population	2 838	21 741	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,21%	2,27%	1,27%
Taux de Logements locatifs sociaux	7,02%	3,09%	12,65%
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	8	165	11 039
Taux de vacance du parc de logements	3,53%	5,51%	7,98%
Nombre de personnes par ménages	2,60	2,52	2,16
Nombre d'emplois au lieu de travail	466	4 569	688 507
Nombre d'entreprises	25	293	26 039
Nombre de commerces, hébergements, restauration	47	419	41 700
Taux de chômage annuel moyen	8,87%	9,53%	12,74%

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU	En application	PLU arrêté le 12/03, enquête publique en cours
PLH	-	-
SCOT - SMERSCoT Medoc	Approuvé le 19/11/2021	-

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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 veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Sainte-Hélène et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

La présente convention s'inscrit dans les axes « Habitat » et « Développement des activités et des services ».

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.

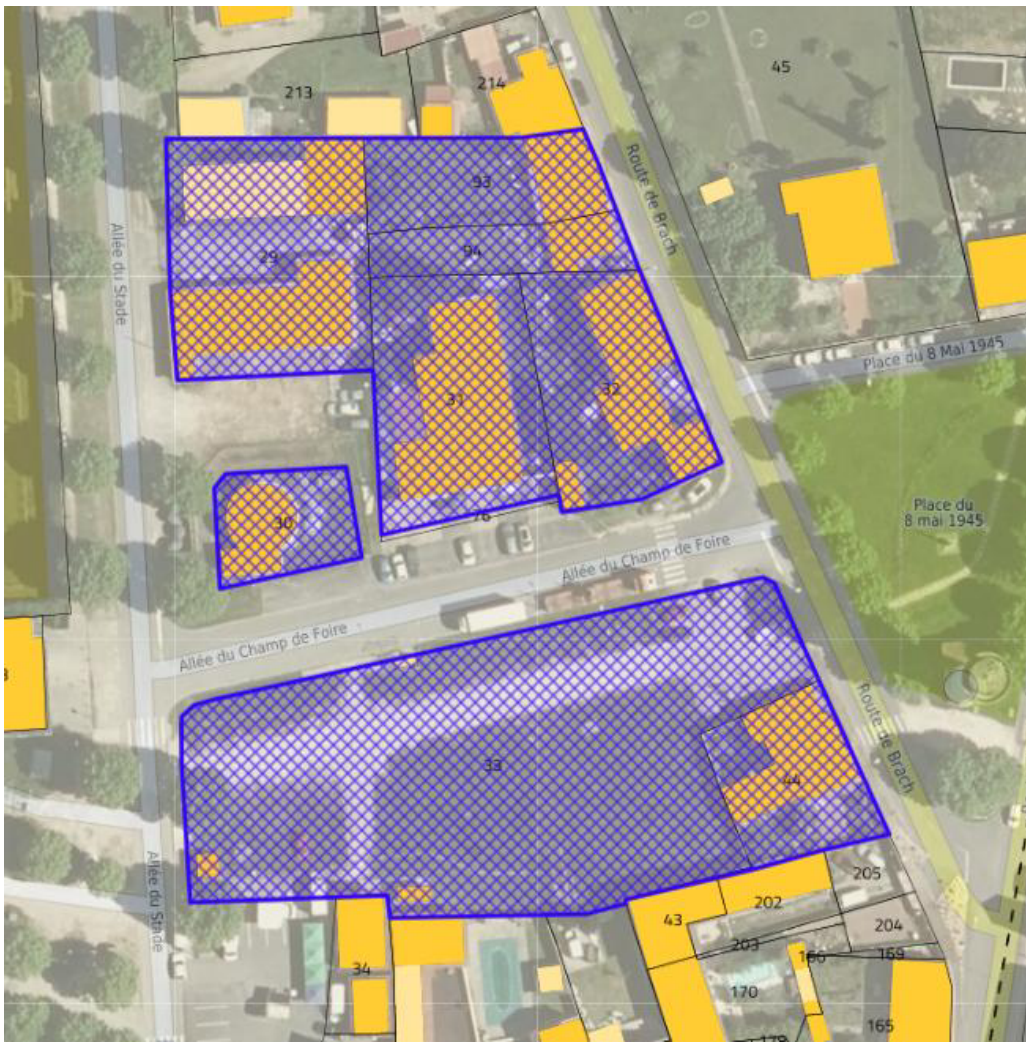
2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille multi-site est identifié comme « Bourg Centre » et défini par les éléments suivants :

Périmètre « Centre Bourg » 1

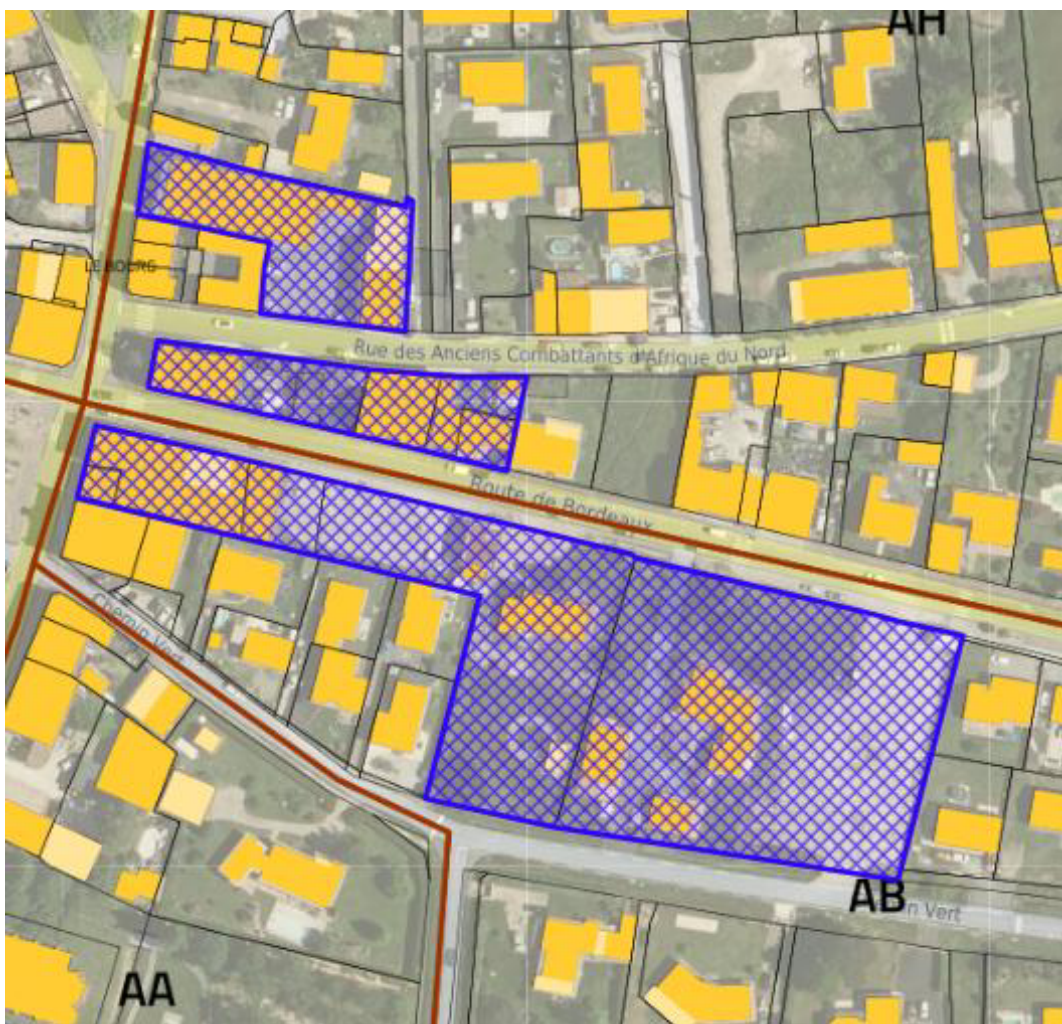
Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Propriété	Type de bien	Adresse de la parcelle	RNU	Particularités de la parcelle	Occupation
AE0044	471	Privé	Bâti	8 route de Brach	-	-	Occupé
AE0033	3 292	Commune	Non bâti	Allée du Champ de Foire	-	-	Libre
AE0029	1 046	Commune	Bâti	1 Allée du Stade	-	-	Occupé
AE0093	468	Privé	Bâti	16 route de Brach	-	-	Occupé
AE0094	288	Privé	Bâti	16 route de Brach	-	-	Occupé
AE0032	721	Bailleur Gironde Habitat	Bâti	10 route de Brach	-	-	Occupé
AE0031	881	Commune	Bâti	1 allée du Champ de Foire	-	-	Occupé
AE0030	315	Commune	Bâti	Allée du champ de Foire	-	-	Occupé

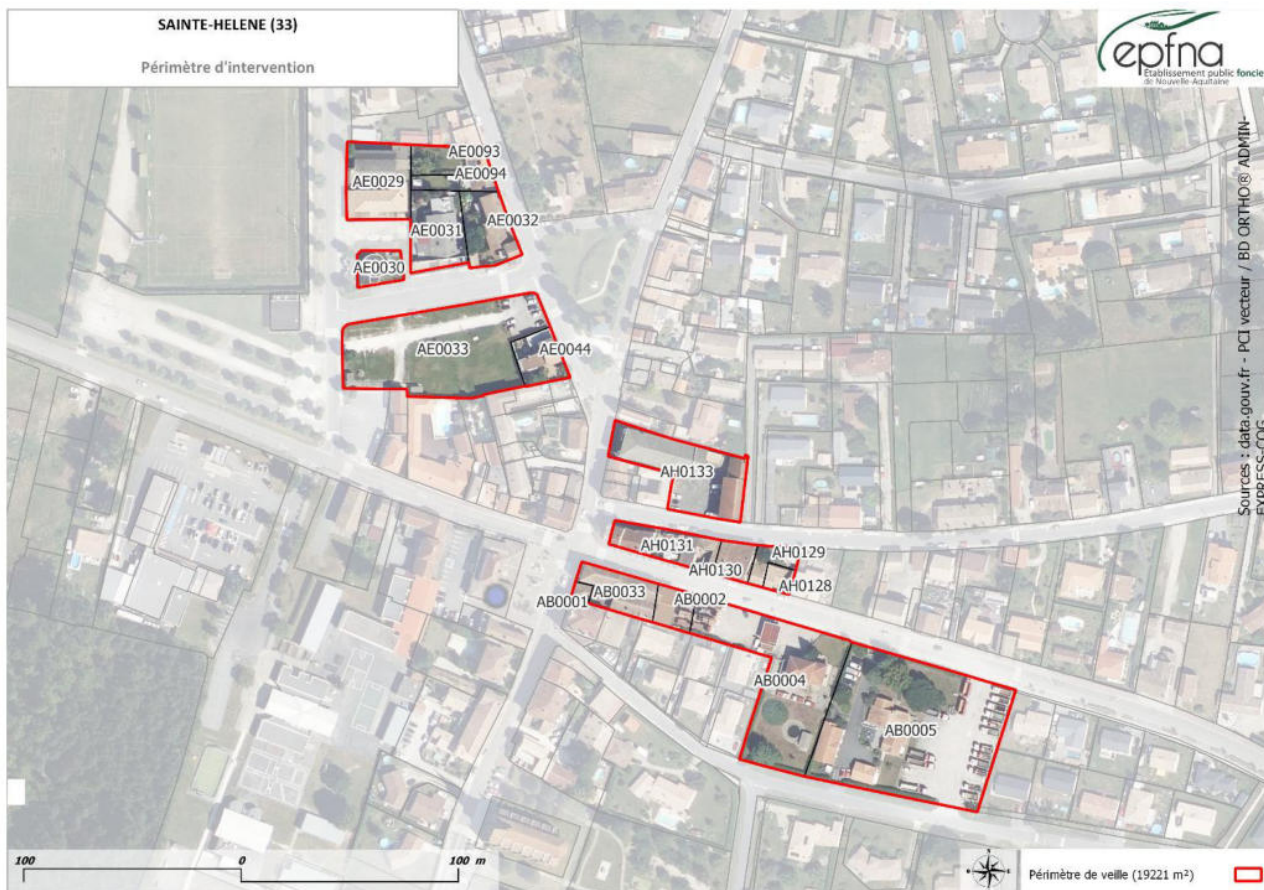


Périmètre « Centre Bourg » 2

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Propriété	Type de bien	Adresse de la parcelle	RNU	Particularités de la parcelle	Occupation
AH0131	686	Privé	Bâti	9 rue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord	-	-	Occupé
AH0133	1 521	Commune	Bâti	4 rue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord	-	-	Occupé
AH0130	289	Commune	Bâti	12 route de Bordeaux	-	-	Occupé
AH0128	151	Privé	Bâti	16 route de Bordeaux	-	-	Occupé

AH0129	246	Privé	Bâti	14 route de Bordeaux	-	-	Occupé
AB0001	70	Privé	Bâti	8 place du Onze Novembre	-	-	Occupé
AB0033	601	Privé	Bâti	Route de Bordeaux	-	-	Occupé
AB0002	334	Privé	Bâti	11 route de Bordeaux	-	-	Occupé
AB0004	2 857	Privé	Bâti	13 route de Bordeaux	-	-	Occupé
AB0005	4 984	Privé	Bâti	19 route de Bordeaux	-	-	Occupé





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

2.2. Démarche d'acquisition

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

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 mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

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 au cas par cas sur ce périmètre selon les

dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Ces secteurs de veille n'étant pas encore à maturité, la Collectivité pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser ou de faire réaliser :

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

Dans le cadre de son projet de rénovation et de revitalisation de son centre-bourg et notamment par l'intermédiaire de la future OAP, la ville de Sainte-Hélène prévoit un projet ambitieux avec des programmes mixtes selon les secteurs à dominante d'habitat.

Le « Bourg » est un ensemble composite où cohabitent des emprises bâties et non bâties, et un tissu urbain en partie patrimonial, en partie dégradé présentant notamment un certain nombre de logements anciens inoccupés.

Selon les volontés de la commune, à l'exception des arbres des espaces publics, le site possède un intérêt écologique globalement limité. L'aménagement souhaité devra donc respecter au mieux les arbres actuels.

Compte tenu du caractère de ce tissu composite, la ville considère que les enjeux paysagers sont à traiter à l'échelle locale. Il s'agira de valoriser certains éléments du patrimoine végétal qui peuvent jouer un rôle de « marqueur » de l'identité du centre-bourg.

D'un point de vue du bâti, le site appartient à un secteur déjà très largement urbanisé présentant le faciès le plus urbain du tissu bâti mais en partie frappé par la vacance et la vétusté. En raison de la proximité de l'habitat riverain, la ville souhaite porter une attention particulière à l'insertion visuelle des nouveaux bâtiments et au traitement de l'intimité.

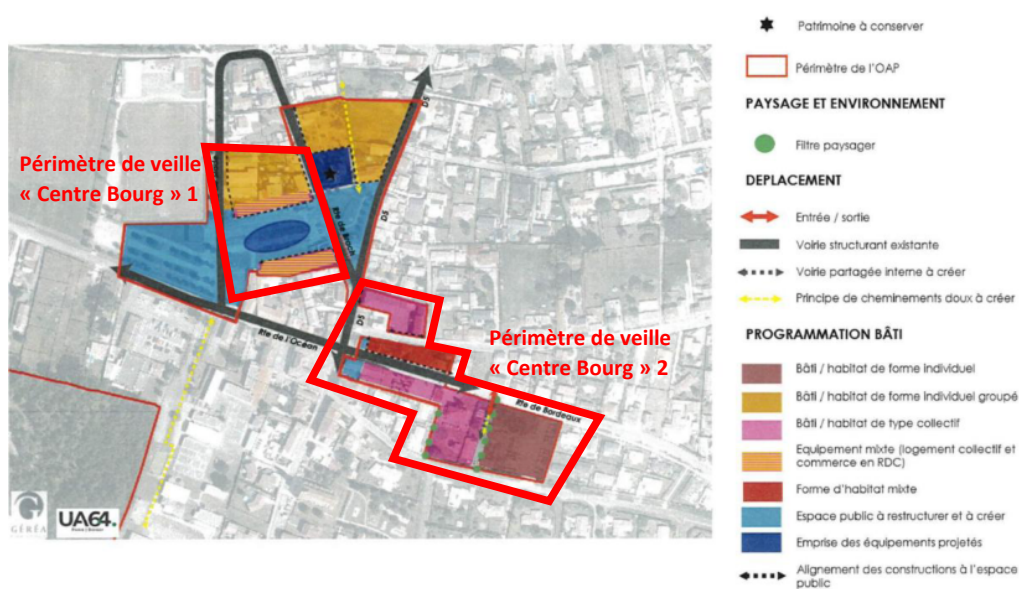
Les parcelles AB002 et AB004 (ancienne station-service) nécessiteront des investigations particulières et complémentaires afin de cadrer au mieux la dépollution pour un autre usage du site à l'avenir.

L'objectif général, pour la commune, au sein de ces deux secteurs est de créer une véritable centralité et de repenser a ville de demain. Le projet voulu s'emploie à créer un nouveau « centre-bourg » dans sa diversité fonctionnelle, avec l'implantation d'activités économiques compatibles avec les quartiers d'habitations, accompagnant différentes opérations de logements. En intégrant le secteur 3 dit du « Château », objet d'une convention de réalisation propre, ces secteurs devraient permettre la création de 100 logements avec une diversité sociale.

Le périmètre de veille « Centre Bourg » 1 vise à accueillir du logement, mais également du commerce en rdc et une halle.

Le périmètre de veille « Centre Bourg » 2 vise à accueillir essentiellement du logement individuel et collectif.

Extrait de l'OAP Centre Bourg



A ce stade, la Commune a déjà réalisé sur ces périmètres des études venant alimenter son OAP, qu'elle remettra à l'EPFNA.

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

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

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

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

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **1.000.000,00 € HT (UN MILLION D'EUROS HORS TAXE)**.

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

4.2. 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.

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

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

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

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L 2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT). Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **5 ans** à compter de sa signature.

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

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

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

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

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

6. INSTANCES DE PILOTAGE

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

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

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

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

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

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, 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

11.1. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

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

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

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

11.3. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux.

La commune Sainte-Hélène
représentée par son maire,

Lionel MONTILLAUD

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 : Formulaires - accord préalable

Annexe 3 : Matrice de Convention de Mise à Disposition

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 074

Convention de réalisation n°33-25-051 pour la réalisation d'une opération de logements participant à la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Hélène et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine.

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°33-25-051 pour la réalisation d'une opération de logements participant à la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Hélène et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine., annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2030 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE SAINTE-HELENE (33417)
- 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 510 194 166 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°33-25-051 pour la réalisation d'une opération de logements participant à la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Hélène et l'EPFNA

Contexte : Sainte-Hélène est une commune située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. La ville est située au cœur du Médoc et plus précisément de la Lande médoquine. Elle appartient de fait à la région naturelle et historique du Médoc.

Projet : La présente convention de projet fait suite à une sollicitation de la part de la ville de Sainte-Hélène afin que l'EPFNA les accompagne dans la maîtrise foncière de ce tènement foncier.

Durée : 31/12/2030

Montant : 2 500 000 €

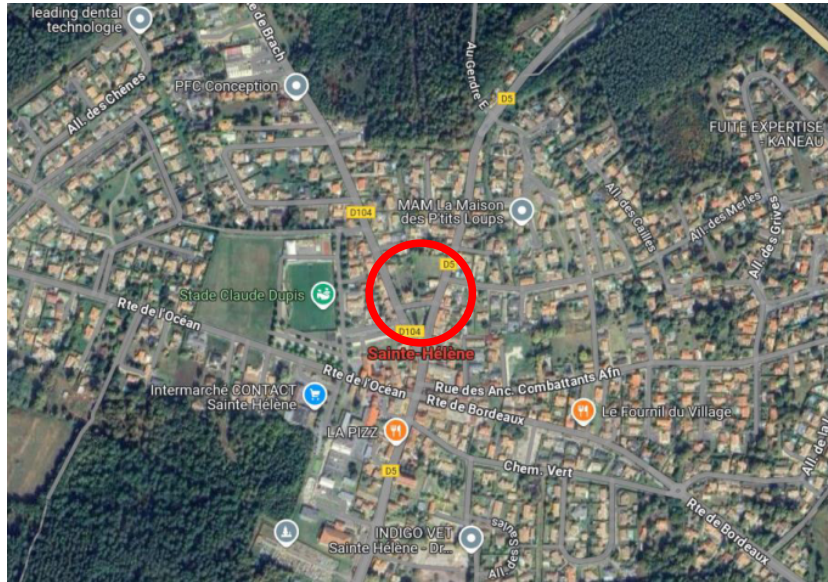
Garantie de rachat : VILLE DE SAINTE-HELENE (33417)

Convention de réalisation _ logement _ Ilot place 8 mai 1945_ Sainte Hélène



Situation: ville rurale médocaine, à 30 minutes voiture de Bordeaux et 30 minutes de Lacanau Océan.

Population : 3.838 habitants au dernier recensement. Population toujours en hausse. Nombre de LLS sur la commune : 71.



Marché:

Nombre total de ventes : **148**
 Prix de vente médian au m² : **3 007€**

	Appt.	Maisons	Locaux
Ventes :	6	142	5
Prix median m ² :	3 291€	3 000€	6 42€

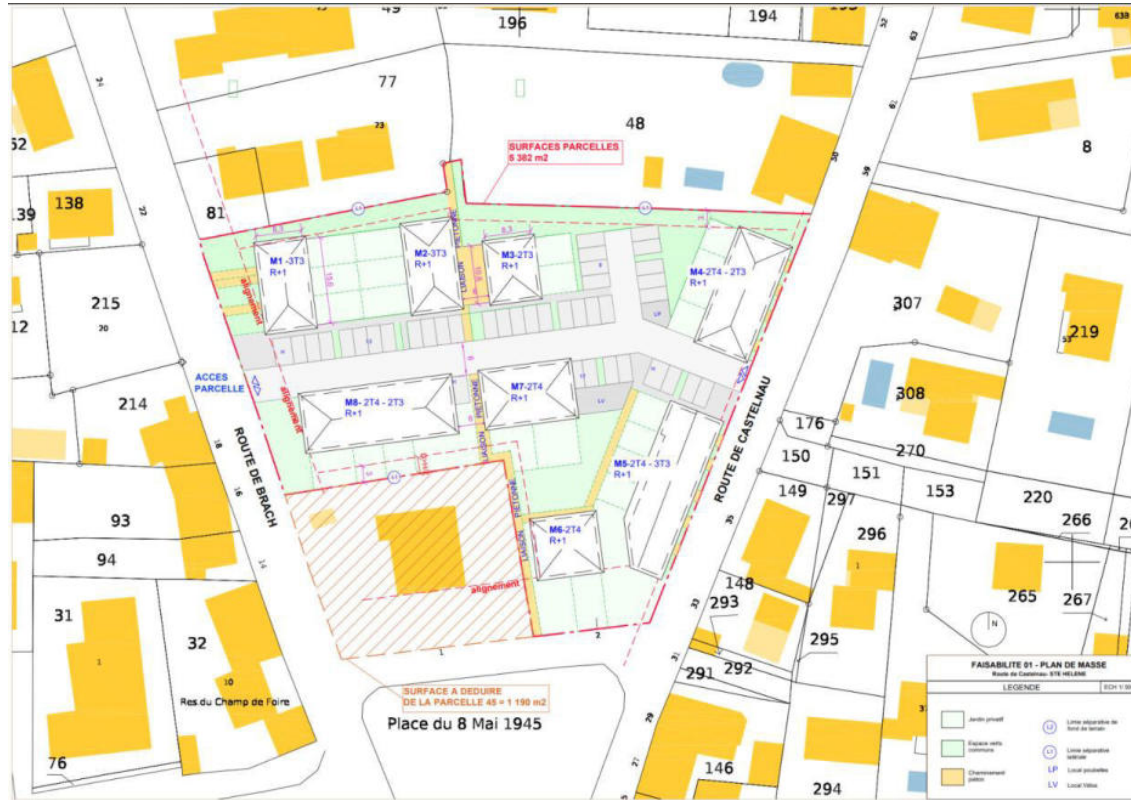


Identification des biens :

ilot en plein cœur du centre-ville.
 Périmètre de réalisation : îlot en partie à réhabiliter en équipement public à dominante culturelle pour le château/manoir, et à densifier en logements conformément à l'OAP prévue dans le futur PLU (prévision 30 logements).
Surface du tènement foncier : 6 564 m², 4 comptes de propriétés (AE45, AE86, AE211, AE210).



Etude capacitaire plan et 3D



Outils:

- _ Approbation du PLU en cours (avec OAP)
- _ Acquisition amiable et préemption si nécessaire
- _ Consultation / AMI



Programme de 25 logements projetés dont 20% LLS

SDP : 1 914,60 m²

Projet qui n'atteint pas les 30 logements projetés par le PLU et l'OAP. Possible en annexant une partie de la parcelle AE48 (partie TAB).

	SOCIAL	LIBRE	TOTAL	
S.H.A.B Projetée	≈ 421,20 m ²	≈ 1388,10 m ²	≈ 1 809,10m ²	
NOMBRE DE LOGEMENT	6	19	25	
Part sociale en nombre	24%			
REPARTITION LOGEMENT	4 T3 (cf tableau)	11 T3 (65m ²)	15	60%
	2 T4 (cf tableau)	8 T4 (85 m ²)	10	40%



- Nom des signataires : Sainte-Hélène et EPFNA
- Projet :
 - Travailler la programmation et bilan;
 - Tester opérateurs;
 - Démarche d'acquisition _ amiable et préemption si nécessaire;
- Montant : 2.500.000 €
- Garant du rachat : commune de Sainte-Hélène
- date échéance convention : 31/12/2030



CONVENTION DE REALISATION N°33-25-051

POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS PARTICIPANT A LA
REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE HELENE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Sainte-Hélène**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 1 place du Onze Novembre 33480 Sainte-Hélène, représentée par **Monsieur Lionel MONTILLAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du 12 juin 2025.

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

PRÉAMBULE

La commune de Sainte-Hélène

Sainte-Hélène est une commune située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. La ville est située au cœur du Médoc et plus précisément de la Lande médoquine. Elle appartient de fait à la région naturelle et historique du Médoc.

Le territoire de la commune est de 127 km², centré sur le bourg que la route départementale D6 contourne par le nord. Par cette route, Bordeaux est à 30 km (35 minutes en voiture) à l'est-sud-est et Lacanau à 16 km à l'ouest (15 minutes en voiture). Entourée par les communes de Salaunes, Brach et Saumos, Sainte-Hélène est située à 10 km au sud-ouest de Castelnau-de-Médoc la plus grande ville des environs.

La commune n'est en revanche pas desservi par le réseau ferroviaire. En revanche elle est desservie par deux lignes de Bus, ligne 421 Bordeaux-Lacanau et ligne 4211 Bordeaux-Carcans.

La commune présente essentiellement un paysage de forêts de pins jalonnées par des crastes et se compose de plusieurs hameaux et lieux-dits, tels que Le Grand Ludée, Petit Ludée, Constantenins, Cordes, Villeneuve, le Dèvés, Sadouillan, Gêmeillan, la Providence, Bédillon, les Tronquats, Planquepeyre, Touriac.

La ville compte plus de 2 800 habitants, avec une densité de 22,2 habitants par km², Sainte-Hélène a connu une hausse constante de sa population ces dernières années.

Depuis 2020, la ville de Sainte-Hélène, lauréate du dispositif Projet Villages d'Avenir, a engagé de nombreuses réflexions urbaines afin de mettre en place son PLU. Aujourd'hui, soumis à enquête publique, celui-ci fixe de nombreux objectifs prioritaires que sont :

- D'améliorer la cadre de vie,
- De renforcer le tissu de services à la population et les équipements communaux,
- De préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les continuités écologiques,
- De préserver le paysage et limiter l'étalement urbain,
- De conforter le dynamisme démographique,
- De mener une politique de l'habitat adaptée en favorisant la mixité de logement,
- D'assurer une urbanisation la plus économe possible en foncier, dans une logique de développement durable, en limitant la consommation de l'espace et en luttant contre le mitage,
- De rechercher des formes urbaines adaptées à la structure de la commune permettant de participer à la densification du tissu urbain existant et de conforter la centralité du village,
- De favoriser le développement des déplacements doux, notamment piétonniers et cyclables,
- De renforcer l'attractivité économique du territoire.

Ce futur PLU prévoit également la mise en place d'une OAP visant à la rénovation et la revitalisation de son centre-bourg. Les grands principes de programmation guidant l'OAP de centre-bourg sont les suivants :

- Requalifier les friches,
- Reconquérir les immeubles vacants,
- Requalifier les espaces publics du centre-ville,

- Renforcer la cohérence des différents quartiers environnants,
- Redonner aux piétons et cyclistes leurs places et leurs espaces par la mise en place de liaisons douces,
- Valoriser la présence des axes départementaux structurants la circulation automobile en sécurisant la traversée de bourg,
- Créer les conditions d'une offre commerciale de centralité,
- Produire les logements nécessaires au besoin des habitants en maîtrisant leur typologie et leur architecture,
- Valoriser le patrimoine communal en le mettant au service de l'économie du projet.

Les orientations complémentaires sont les suivantes :

- Développer principalement du logement de taille moyenne (T3-T4),
- Ne pas présenter de sur-densification du bourg,
- Laisser plus de liberté à la « ville verte » en cœur de bourg,
- Développer des typologies de l'ordre de l'habitat individuel groupé, de l'habitat individuel et quelques immeubles collectifs bien placés pour marquer le bourg,
- Maintenir un gabarit compris entre du rez-de-chaussée, du R+1 et du R+1+Combles.

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

	Commune Sainte Hélène	Intercommunalité CDC Medullienne	Département Gironde (33)
Population	2 838	21 741	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,21%	2,27%	1,27%
Taux de Logements locatifs sociaux	7,02%	3,09%	12,65%
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	8	165	11 039
Taux de vacance du parc de logements	3,53%	5,51%	7,98%
Nombre de personnes par ménages	2,60	2,52	2,16
Nombre d'emplois au lieu de travail	466	4 569	688 507
Nombre d'entreprises	25	293	26 039
Nombre de commerces, hébergements, restauration	47	419	41 700
Taux de chômage annuel moyen	8,87%	9,53%	12,74%

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU	En application	PLU arrêté le 12/03, enquête publique en cours
PLH	-	-
SCOT - SMERSCoT Medoc	Approuvé le 19/11/2021	-

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

X	l'habitat
	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 « Centre-Bourg - Château » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Propriété	Type de bien	Adresse de la parcelle	RNU	Particularités de la parcelle	Occupation
AE0210	722	Privé	Bâti	3 place du 8 mai 1945	-	-	Occupé
AE0211	425	Privé	Bâti	46 route de Castelnau	-	-	Occupé
AE0086	2 061	Privé	Non bâti	Le Bourg	-	-	Libre
AE0045	3 356	Privé	Bâti	1 place du 8 mai 1945	-	-	Occupé

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 sollicitation de la part de la ville de Sainte-Hélène afin que l'EPFNA les accompagne dans la maîtrise foncière de ce tènement foncier.

Ce tènement foncier s'intègre au sein de la future OAP du PLU Centre-Bourg, qui préconise le développement d'un projet de logement en fond de parcelle et la transformation du « Château » en équipement public pour la ville de Sainte-Hélène.

A ce stade, la Commune a déjà réalisé sur ces périmètres des études venant alimenter son OAP, qu'elle remettra à l'EPFNA.

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

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

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : logements individuels, gabarit R+1 avec une équipement culturel municipal au sein du bâti « Château ».

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant : réhabilitation d'un bâti ancien et démolition reconstruction neuve de maisons individuelles avec une proportion de logements locatifs sociaux.

Nombre de logements prévus	25*
Dont sociaux	6
Typologies des logements	Familiaux T3 T4
Densité prévue	R+1

**Les volontés de la ville étaient de développer 30 logements, hors au regard d'une étude capacitaire réalisée en interne au sein de l'EPFNA, à ce stade sur le tènement foncier du périmètre, il ne peut être envisagé de réaliser plus de 25 logements.*

Dans le cadre de son projet de rénovation et de revitalisation de son centre-bourg et notamment par l'intermédiaire de la future OAP, la ville de Sainte-Hélène prévoit un projet ambitieux avec des programmes mixtes selon les secteurs à dominante d'habitat.

Le « Bourg » est un ensemble composite où cohabitent des emprises bâties et non bâties, et un tissu urbain en partie patrimonial, en partie dégradé présentant notamment un certain nombre de logements anciens inoccupés.

Selon les volontés de la commune, à l'exception des arbres des espaces publics, le site possède un intérêt écologique globalement limité. L'aménagement souhaité devra donc respecter au mieux les arbres actuels.

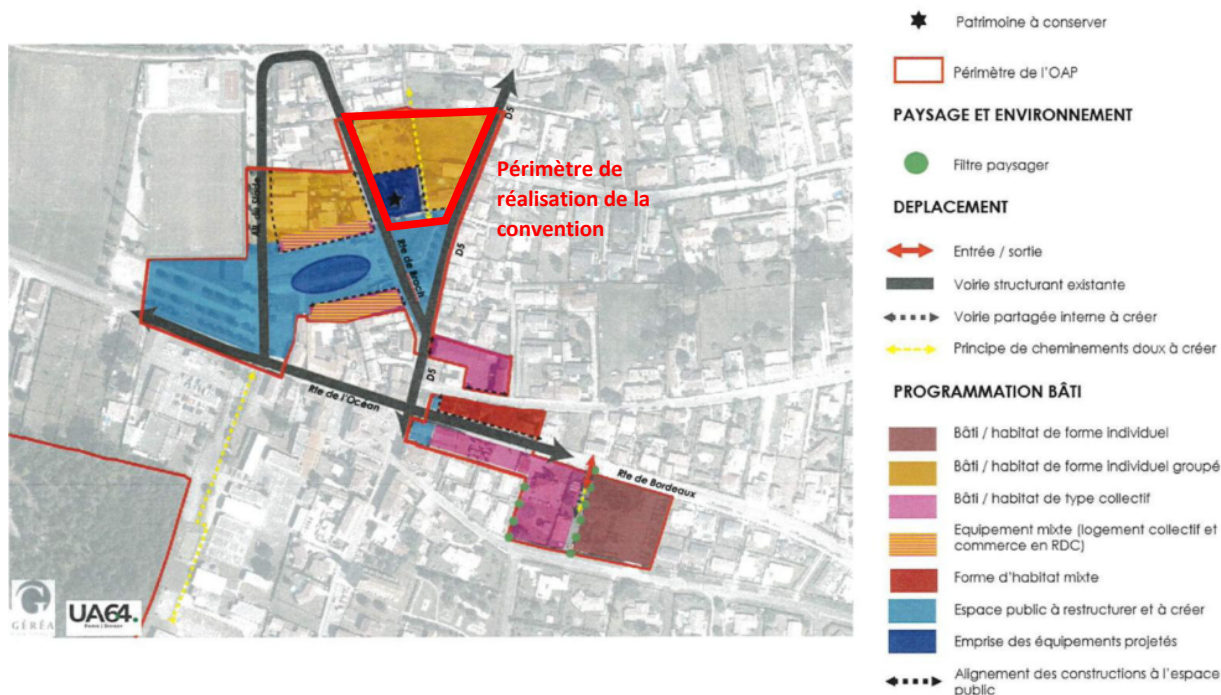
Compte tenu du caractère de ce tissu composite, la ville considère que les enjeux paysagers sont à traiter à l'échelle locale. Il s'agira de valoriser certains éléments du patrimoine végétal qui peuvent jouer un rôle de « marqueur » de l'identité du centre-bourg.

D'un point de vue du bâti, le site appartient à un secteur déjà très largement urbanisé présentant le faciès le plus urbain du tissu bâti mais en partie frappé par la vacance et la vétusté. En raison de la proximité de l'habitat riverain, la ville souhaite porter une attention particulière à l'insertion visuelle des nouveaux bâtiments et au traitement de l'intimité.

L'objectif général, pour la commune, au sein de ce futur centre-bourg est de créer une véritable centralité et de repenser a ville de demain. Le projet voulu s'emploie à créer un nouveau « centre-bourg » dans sa diversité fonctionnelle, avec l'implantation d'activités économiques compatibles avec les quartiers d'habitations, accompagnant différentes opérations de logements. Ce projet global devrait permettre la création de 100 logements avec une diversité sociale.

Le périmètre de réalisation, objet de la présente convention vise à accueillir du logement ainsi qu'un équipement municipal culturel.

Extrait de l'OAP Centre Bourg



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 binôme promoteur-bailleur. La cession pourra s'effectuer au travers d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

Concernant le bien de type « Château » il pourra être prévu une rétrocession à la commune afin qu'elle puisse réaliser son projet d'équipement culturel.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2025 et 2026
- Réalisation des études complémentaires : 2025 et 2026
- Consultation d'opérateurs : 2026 voire 2027
- Choix de l'opérateur par la commune et l'EPFNA
- Signature promesse de cession : 2026 voire 2027

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

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 mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. Démolition/dépollution des biens durant le portage

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

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 **2.500.000 € HT (DEUX MILLIONS ET CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXE)**.

Ce montant plafond de convention se base sur un bilan de convention esquissé par l'EPFNA qui aujourd'hui présente un solde déficitaire. Les premiers mois suivant la signature de la convention, il sera absolument nécessaire avant tout engagement d'acquisition foncière par l'EPFNA d'affiner le montage de l'opération et de

s'assurer de manière plus fiable des valeurs vénales des parcelles composant le tènement foncier (visite, avis DIE), ainsi que du programme développé (étude capacitaire EPFNA) et de la sortie de l'opération (cession collectivité « Château », prise en charge démolition, cession ensemble opérateur etc.).

Bilan prévisionnel - Convention 33-25-051- Sainte Hélène			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	2 300 000,00 €		
Frais de notaire	46 000,00 €		
Frais géomètre (relevé topo et limite de propriétés)	3 000,00 €	Retrocession château/manoir à la collectivité pour réalisation équipement culturel	580 000,00 €
Etudes de programmation	0,00 €	Cession opérateur	1 100 000,00 €
Etudes G1	2 000,00 €	Minoration fond propre à obtenir	60 000,00 €
Travaux de démolition (aléa désamiantage, plomb, pollution sol), déconnexion réseaux MOE	100 000,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	20 000,00 €		
Taxe foncière	5 000,00 €		
Consommation eau / électricité	7 000,00 €		
Assurance 5 ans	0,00 €		
	4 848,00 €		
Total des dépenses	2 487 848,00 €	Total des recettes	1 740 000,00 €
	Solde créditeur	Solde débiteur	-747 848,00 €

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents

budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT). Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

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

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

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

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

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de XXX € jusqu'au XXX par annuités constantes (le montant des annuités est identique d'une échéance à l'autre, durant le portage), de la manière suivante :

- Avant le XXX, la personne publique garante verse à l'EPFNA la somme de XXXX €
- Avant le XXX, la personne publique garante verse à l'EPFNA la somme de XXXX €
- Avant le XXX est le terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la personne publique contractante. Il n'y aura pas d'annuité à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la personne publique garante.

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

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

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

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2030.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage,

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent. L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission. Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10. COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

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

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

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

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

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

11.3. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune Sainte-Hélène
représentée par son maire,

Lionel MONTILAUD

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- 075

Convention de réalisation n°33-35-049 pour la réalisation d'une opération de logements et commerces participant à la revitalisation du centre-bourg, secteur "Cafés du Centre" entre la commune du Porge 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°33-35-049 pour la réalisation d'une opération de logements et commerces participant à la revitalisation du centre-bourg, secteur "Cafés du Centre" entre la commune du Porge et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2030 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DU PORGE (33333)
- 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 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

Convention de réalisation n°33-35-049 pour la réalisation d'une opération de logements et commerces participant à la revitalisation du centre-bourg, secteur "Cafés du Centre" entre la commune du Porge et l'EPFNA

Contexte : La commune du Porge est localisée à l'extrême Ouest du département de La Gironde, à la limite entre le Pays de Buch et le Médoc. Elle fait partie de la Communauté de Communes Médullienne, dont elle est la deuxième commune la plus peuplée. La commune du Porge compte 3.294 habitants.

Projet : Au sein du tènement foncier identifié, prennent place des commerces vacants et vétustes, des logements vacants et vétustes pour certains et également habités et en bon état. Le tènement foncier est séparé par une route avec en son centre un espace non bâti assez important. Le but du projet est de développer un programme de logement avec socle commercial actif afin de participer à la revitalisation du centre-ville.

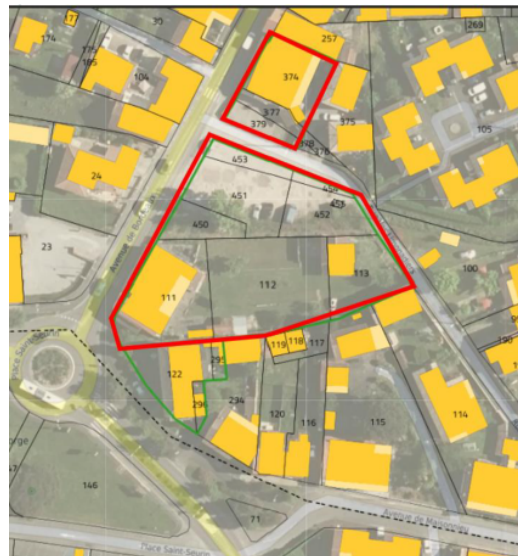
Durée : 31/12/2030

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : VILLE DU PORGE (33333)



Situation: ville balnéaire situé au Nord du Bassin d'Arcachon, limitrophe de Lacanau, et de Lège-Cap-Ferret. Nombre d'habitants : 3 418hab. Population en hausse de 68 à aujourd'hui.



Marché:

Prix de vente médian au m²
 Nombre total de ventes ? ?
155 **3 702€**

	Appt.	Maisons	Locaux
Ventes :	3	152	6
Prix median m ² :	3 772€	3 663€	3 073€



Identification des biens : ilot en plein cœur du centre-ville. Friche commerciale, dent creuse urbaine

Ilot Limonadier ancien bâti (commerce) vacant et dégradé en plein cœur de ville. Terrain stratégique pour le bourg -> revitalisation de centre-bourg, friches, projet logement dont LLS, et commerces.

Terrain en vente, si pas de rachat par la ville, le propriétaire va diviser le terrain en 3 pour 3 pavillons

Surface du tènement foncier : 3.264 m², 2 comptes de propriétés.



Etude capacitaire plan et 3D

En cours. Réception documents/pièces ville vendredi 11/04/25.

Faisabilité en chiffre de la ville à confirmer.



Outils:

- _ Capacitaire : analyse bilan (approfondir le bilan avant acquisition)
- _ Négociation amiable
- _ Prémption
- _ AMI / consultation



Programme de 20 Logements – recommandations ville :

2 bâtiments (de part et d'autre de la rue des limonadiers)

- Au sud 14 lgts en R+1+ attique
- 270 m2 de commerce
- Au nord 6 lgts en R+1



Planning

acquisitions : dès 2025 et 2026

Démolition : 2027

AMI/consultation : 2028

Dépôt de PC : 2028/2029

Cession : 2030



- Nom des signataires : **Le Porge // EPFNA**
- Projet : Programme de logements avec socle commercial, dans une convention de réalisation
- Montant: 800 000 €
- Garant du rachat : commune du Porge
- date échéance convention : **31/12/2030**

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°33-25-049

POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS ET COMMERCES
PARTICIPANT A LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

SECTEUR « CAFES DU CENTRE »

ENTRE

LA COMMUNE DU PORGE (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune du Porge**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 1 place Saint-Seurin 33680 Le Porge, représentée par Madame Sophie BRANA, sa maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du 21 juin 2022,

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

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune du Porge

La commune du Porge est localisée à l'extrême Ouest du département de La Gironde, à la limite entre le Pays de Buch et le Médoc. Elle fait partie de la Communauté de Communes Médullienne, dont elle est la deuxième commune la plus peuplée.

Située à 45 kilomètres de Bordeaux, elle accessible notamment par la D107, départementale traversant son centre d'ouest en est. La commune n'est pas desservie par le réseau ferroviaire, la gare la plus proche est celle de Marcheprime à 32 kilomètres.

La ville, en forme de lune, s'est développé le long d'un axe Nord-Sud, entre la dune, les cours d'eau et une zone marécageuse drainée. Aujourd'hui encore, quatre lieux-dits bordent cet arc de cercle :

- « Lauros » est le quartier le plus au Sud du bourg, à la limite des dunes d'où est issu son nom,
- « Laruau » s'est développé le long de la route qui mène au centre du bourg situé plus au Nord. Le « Vignas » abritait un vignoble,
- « Lescarran » est le quartier qui se dirige vers Lacanau.

La ville est lauréate du dispositif Projet Villages d'Avenir. Au travers de ce dispositif, la ville accompagnée de l'Etat a réalisé en 2024 une étude « Vers un projet urbain et paysager au service du lien social », réalisée par l'A'urba (agence d'urbanisme de Bordeaux), préconisant des orientations stratégiques et programmatiques pour la redynamisation du centre-bourg et de sa première couronne qui résident en :

- Au regard des objectifs du ZAN, ce sont 34,1 ha qui sont autorisés à la construction avec pour objectif de faire évoluer les formes de logement (typologie et formes urbaines).
- Nécessité de consommer les zones AU inscrites au PLU et de s'inscrire dans une logique de renouvellement et densification urbaine.
- Lutter contre la vacance résidentielle.

Le PLU de la ville a été approuvé en janvier 2017. Il est en cours de révision, le PADD est prochainement débattu en conseil municipal. Les priorités de cette révision de PLU sont :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel communal,
- Prendre en compte les enjeux liés au littoral et à la plage,
- Accompagner et maîtriser le développement urbain,
- Accompagner et maîtriser le développement économique,
- Accompagner le développement de la commune en matière d'offre de services,
- Intégrer une réflexion modes doux, sécurité et continuité de déplacements dans tous les projets communaux.

Le SCoT Médoc auquel est intégré la ville du Porge a été approuvé le 19 novembre 2021.

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

	Commune Le Porge	Intercommunalité CDC Médullienne	Département Gironde (33)
Population	3 294	21 741	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	3,58%	2,27%	1,27%
Taux de Logements locatifs sociaux	1,32%	3,09%	12,65%
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	25	165	11 039
Taux de vacance du parc de logements	4,17%	5,51%	7,98%
Nombre de personnes par ménages	2,43	2,52	2,16
Nombre d'emplois au lieu de travail	560	4 569	688 507
Nombre d'entreprises	68	293	26 039
Nombre de commerces, hébergements, restauration	91	419	41 700
Taux de chômage annuel moyen	10,48%	9,53%	12,74%

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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 et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

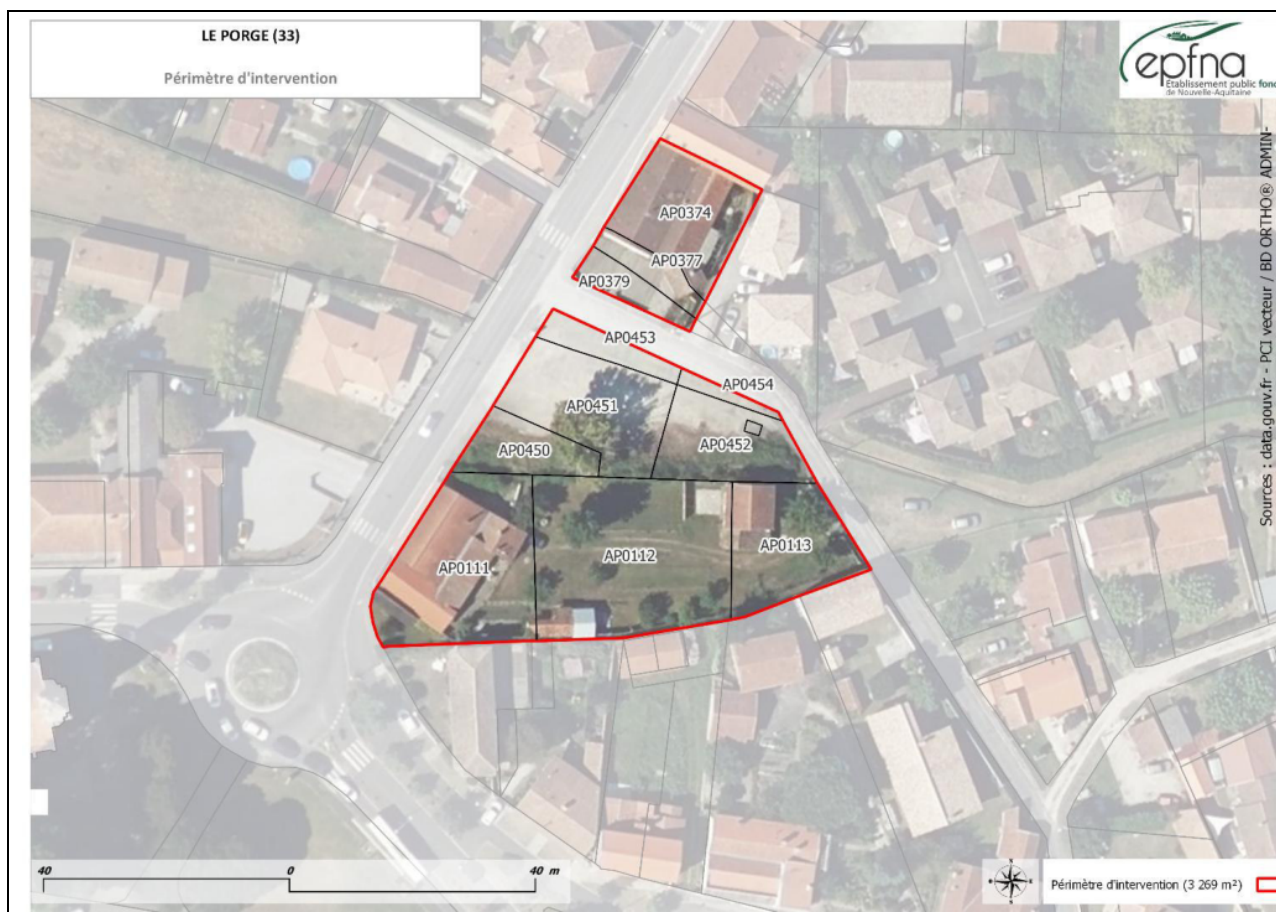
2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AP111	605	Bâti	2B Av de Bordeaux	UA		Libre
AP112	811	Sol – Bâti abris de jardin	Le Bourg Nord	UA		Occupé
AP113	360	Bâti	Le Bourg Nord	UA		Occupé (logement)
AP450	171	Sol	Le Bourg Nord	UA		Libre
AP451	396	Sol	Le Bourg Nord	UA		Libre
AP452	277	Sol	Le Bourg Nord	UA		Libre
AP453	104	Sol	Le Bourg Nord	UA		Libre
AP454	37	Sol	Le Bourg Nord	UA		Libre
AP455	5	Sol	Le Bourg Nord	UA		Libre
AP379	91	Sol	Le Bourg Nord	UA		Libre
AP377	85	Bâti	Le Bourg Nord	UA		Libre
AP374	351	Bâti	Le Bourg Nord	UA		Libre

Au sein de ce tènement foncier, prennent place des commerces vacants et vétustes, des logements vacants et vétustes pour certains et également habités et en bon état. Le tènement foncier est séparé par une route avec en son centre un espace non bâti assez important.

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



2.2. Définition du projet

A ce stade, la Commune a déjà réalisé sur ce périmètre, et à une plus grande échelle (centre-bourg et première couronne) une étude « Vers un projet urbain et paysager au service du lien social », réalisée par l'A'urba (agence d'urbanisme de Bordeaux), préconisant des orientations stratégiques et programmatiques pour la redynamisation du centre-bourg et de sa première couronne. Le rapport final a été remis à l'EPFNA.

Sur ce secteur, l'étude préconise d'apaiser les bords de voirie (trame végétale et piétonne) et de les rendre dynamiques avec des socles commerciaux et du logement collectif en étage.

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

X	Etudes capacitaires	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
---	---------------------	---	--

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

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : logements collectifs avec socle commercial le long de l'avenue de Bordeaux.

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté, à ce stade, le programme de logements suivant : en démolition, reconstruction neuve, en collectif.

Nombre de logements prévus	20
Dont sociaux	4 à 10 logements
Typologies des logements	Diversifié
Densité prévue	R+1

Extrait Etude A'Urba – Village d'avenir – Le Porge – Vers un projet urbain et paysager au service du lien social – Décembre 2024



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 binôme promoteur-bailleur. La cession pourra s'effectuer au travers d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2025 et S1 2026
- Réalisation des études complémentaires : 2025 et S1 2026
- Consultation d'opérateurs : 2026 voire 2027
- Choix de l'opérateur par la commune et l'EPFNA
- Signature promesse de cession : 2026 voire 2027

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

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

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

- la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
- elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
- elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
- elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

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

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

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 mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. Démolition / dépollution des biens durant le portage

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune (notamment si problématique de squat ou le bien présente un danger au regard de son état).

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.

Cette démolition / dépollution pourra également être prise en charge par le promoteur-bailleur pour des économies d'échelle, c'est ce que nous avons considéré dans nos bilans.

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 **800.000,00 € HT (HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXE)**.

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention.

Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2030**.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses 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 la maire de la commune et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent. L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10. COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

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

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

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

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

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

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

11.3. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux.

La commune Le Porge
représentée par sa maire,

Sophie BRANA

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- 076

Avenant n°1 de modification financière a la convention d'études n°47-23-067 et stratégie de reconversion des friches industrielles et commerciales entre Val de Garonne Agglomération 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 de modification financière a la convention d'études n°47-23-067 et stratégie de reconversion des friches industrielles et commerciales entre Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 180 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ; jusqu'au 31/12/2025 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par CA VAL DE GARONNE AGGLOMÉRATION
- 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 BELLETERET

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°1 de modification financière a la convention d'études n°47-23-067 et stratégie de reconversion des friches industrielles et commerciales entre Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

Contexte : Le budget provisionné devait permettre d'engager la partie étude de stratégie de reconversion des friches et les premiers diagnostics techniques.

Projet : Val de Garonne Agglomération a engagé un schéma foncier et immobilier d'entreprises de façon à quantifier et à planifier le besoin en foncier économique. Les projections font état d'un besoin de près de 150 ha de foncier à usage économique sur les 10 prochaines années. Au-delà du foncier nu à aménager en parc d'activités (principalement des extensions de zones existantes), les friches industrielles devront faire partie des potentialités à étudier.

Durée : 31/12/2025

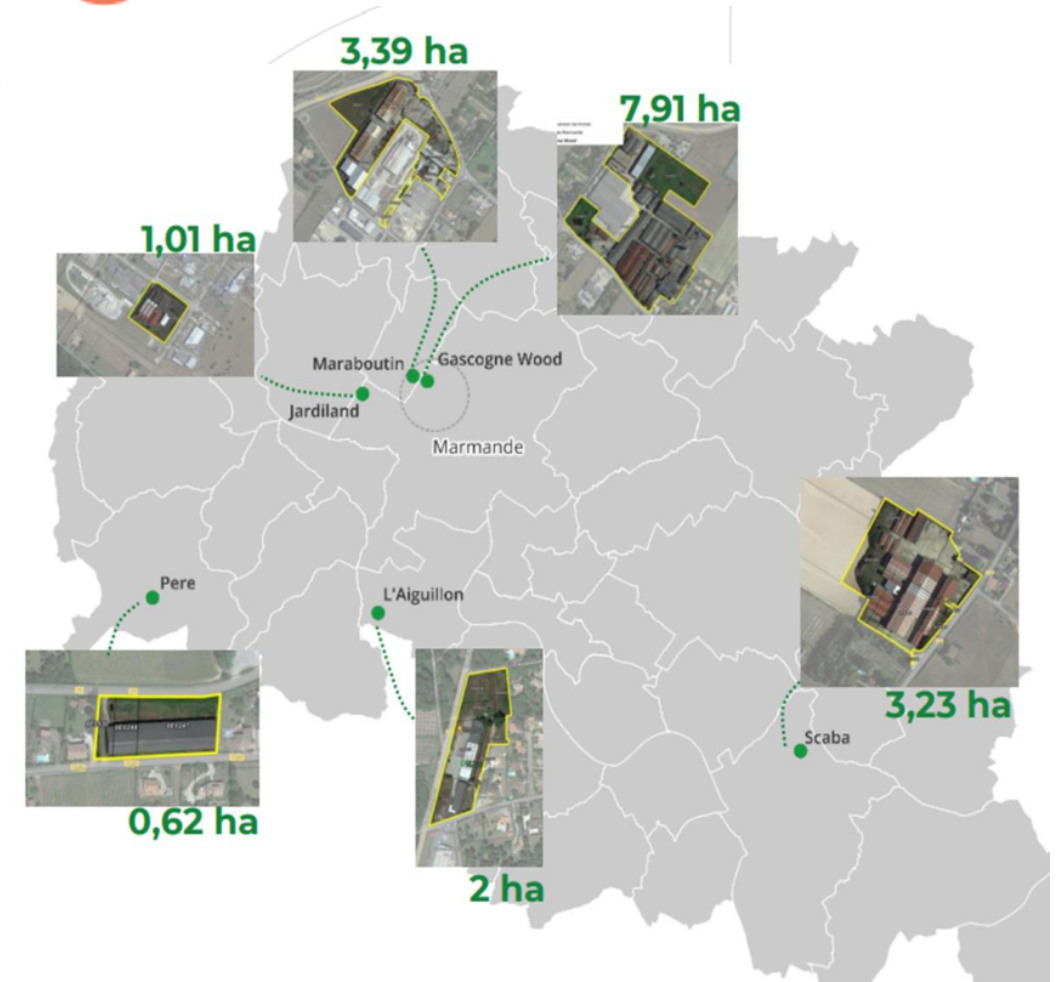
Montant : 180 000 €

Garantie de rachat : CA VAL DE GARONNE AGGLOMÉRATION

Avenant n°1 de modification financière à la convention d'étude _ VAL DE GARONNE AGGLOMERATION



- **Object de l'avenant** : Avenant n° 1 **d'augmentation du montant plafond**
- **Convention ETUDE** signée le 11/01/2024
- Échéance convention : 31/12/2025
- Montant engagement financier convention : 100 000 €
- **Augmentation à : 180 000 € pour réaliser des diagnostics et audit: étude historique et documentaire, audit amiante, pré-diagnostic environnementale, diagnostics pollution afin d'obtenir des scénarios de reconversion chiffrés**
- Signataires : Val de Garonne Agglomération/ EPFNA
- Garantie financière VGA



Déterminer si une intervention publique est nécessaire pour reconvertir ces friches



• Enjeux et Programme

- Un besoin de 150 ha de foncier à usage économique identifiés par le schéma foncier et immobilier du PETR sur les 10 prochaines années
- Une nécessité de régénération urbaine dans le cadre de l'application des objectifs du ZAN de la loi Climat et Résilience pour y répondre, ainsi qu'aux besoins plus larges du territoire

Dans ce cadre, l'objectif est de définir le potentiel de mutation et la stratégie d'intervention, qui en découle, sur 6 friches prioritaires du territoire de Val de Garonne Agglomération :

- Quels potentiels de reconversion au regard des contraintes, atouts et opportunités inhérentes aux friches : réglementaires, techniques (en lien avec les études connexes), dureté foncière et disponibilité, accessibilité ...
- Quels potentiels de développement au regard des besoins du territoire et du marché ?
- Quel montage opérationnel et financier pour assurer la concrétisation de projets ?

Montant de l'étude :
110 565 € HT, soit 132 678 € TTC

Fonds Vert Ingénierie attribué
42 000 €





**AVENANT N°1 DE MODIFICATION FINANCIERE
A LA CONVENTION D'ETUDES N° 47-23-067
ET STRATEGIE DE RECONVERSION DES FRICHES INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES
ENTRE
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché BP 70305, 47 200 MARMANDE Cedex représentée par son président, Monsieur Jacques BILIRIT, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du.....,

Ci-après dénommée, « **VGA** » ou « **intercommunalité** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- du 13/03/2025 ;

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Val de Garonne Agglomération a engagé un schéma foncier et immobilier d'entreprises de façon à quantifier et à planifier le besoin en foncier économique. Les projections font état d'un besoin de près de 150 ha de foncier à usage économique sur les 10 prochaines années. Au-delà du foncier nu à aménager en parc d'activités (principalement des extensions de zones existantes), les friches industrielles devront faire partie des potentialités à étudier.

Ce schéma a mis en avant 8 friches industrielles qualifiées comme majeures sur le territoire de VGA parmi lesquelles 6 apparaissent comme prioritaires dans l'étude à lancer.

Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA ont donc signé le 11/01/2024 une convention d'études pour définir une stratégie de reconversion des friches industrielles et commerciales, d'un montant plafond de 100 000 €.

Le budget provisionné devait permettre d'engager la partie étude de stratégie de reconversion des friches et les premiers diagnostics techniques suivants :

- études historiques et documentaires ;
- diagnostics amiante Ainsi que d'éventuels diagnostics plus poussés (sondages pollution, diagnostic structure), à cibler selon les friches identifiées et les résultats des études documentaires.

Toutefois, au regard des offres reçues sur la partie « étude stratégique » qui se sont avérées supérieures aux estimations, il est nécessaire de mettre à jour le montant plafond de la présente convention, afin d'être en capacité, si nécessaire, de mener l'ensemble des diagnostics et audits permettant de chiffrer au mieux les scénarios de reconversion des friches et de pouvoir se positionner sur une éventuelle action opérationnelle à la suite de cette phase d'étude. (cf annexe « Bilan Prévisionnel »).

Le présent avenant vise donc à mettre à jour le montant plafond des dépenses de la convention afin de permettre d'apprécier la totalité des dépenses d'études possibles, sans préjuger de l'engagement réel de ces dépenses, qui sera à confirmer après la réalisation des études historiques et documentaires.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'ARTICLE 5 « L'engagement financier global au titre de la convention » de la convention d'études n°47-23-067 et stratégie de reconversion des friches industrielles et commerciales.

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal** de l'EPFNA est de **180 000€ (CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS)**.

L'EPFNA procédera à l'apurement du compte de gestion **au terme de la convention**, en tenant compte des dépenses et recettes. Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Ainsi, si l'EPFNA obtient la subvention du « Fond vert ingénierie », d'un montant de 42 000 €, elle viendra en déduction des dépenses réalisées par l'EPFNA. *Ce montant de 42 000 € est un maximum pouvant être*

réduit en fonction du montant final de l'étude, (si le montant de l'étude atteint 84 000 €, (soit 50% du montant déposé).

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

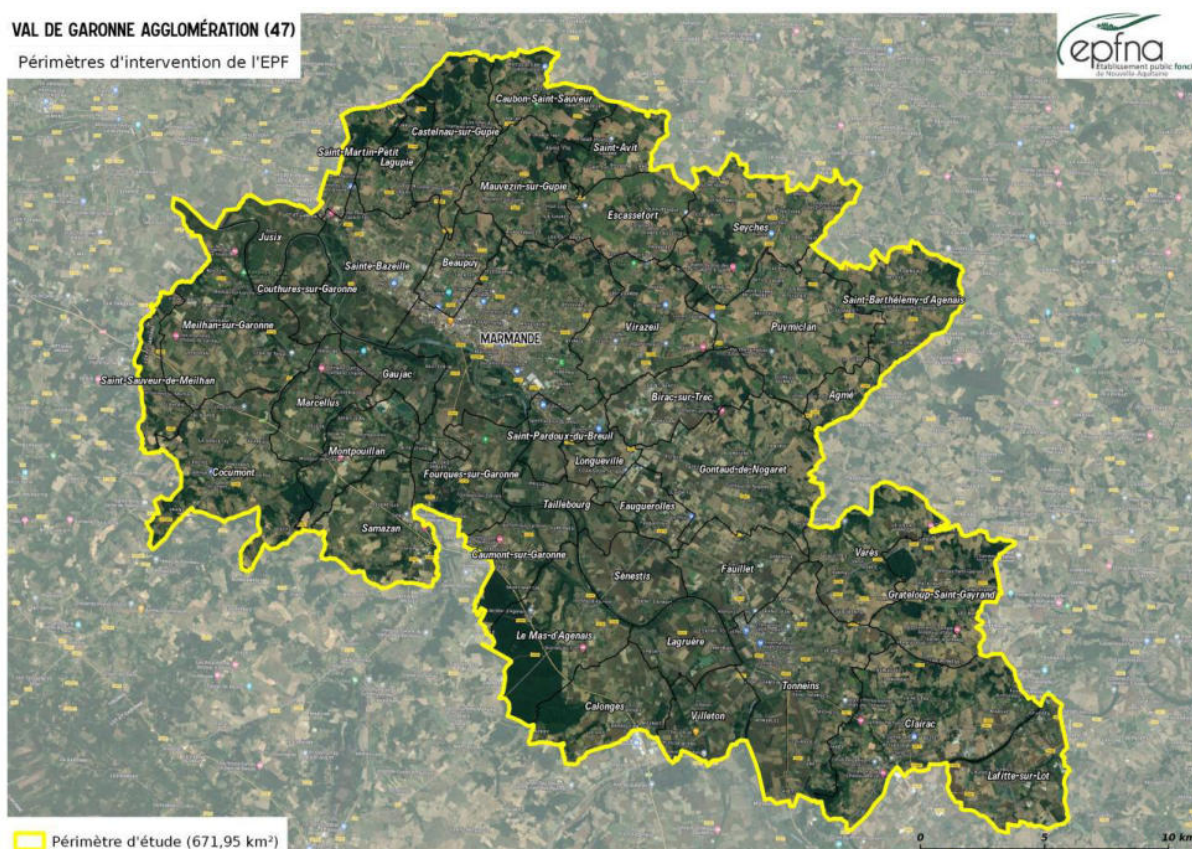
L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'ETUDES

Cet article vient préciser l'ARTICLE 2.1. « Définition du secteur d'intervention » de la convention d'études n°47-23-067 et stratégie de reconversion des friches industrielles et commerciales.

L'Intercommunalité souhaite mener une politique foncière volontariste de reconversion de friche. Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, la collectivité et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase d'études au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le périmètre de la convention concerne l'ensemble du territoire de VGA.

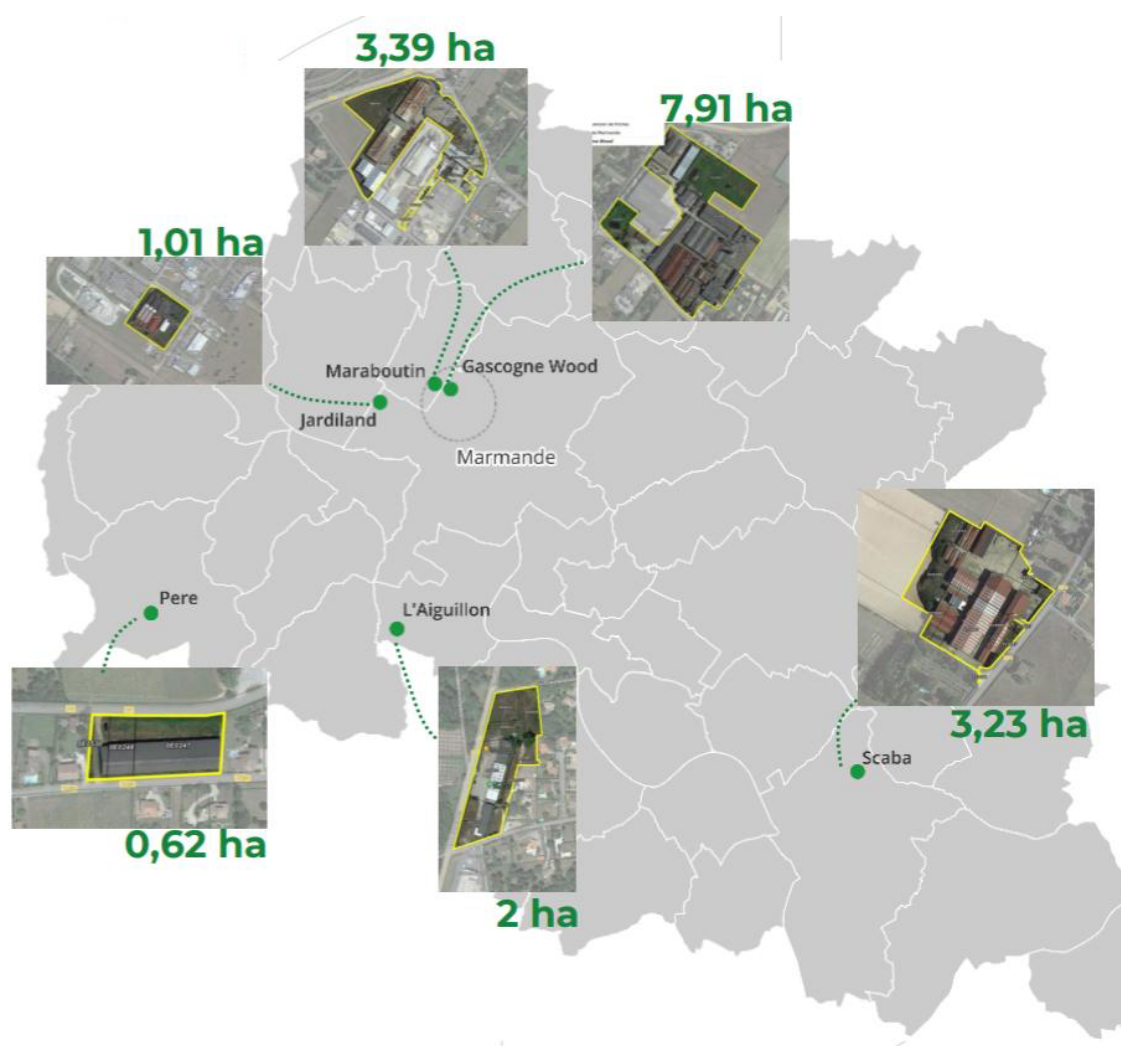


L'étude doit permettre de définir une stratégie de reconversion des friches industrielles et commerciales sur le territoire et 6 friches apparaissent comme prioritaires à étudier dans l'étude. En raison de la

dureté foncière de la friche de la CIR, il est proposé de lui substituer la friche de l'ancien Jardiland comme suit.

Ces friches sont définies par les éléments suivants :

<u>Friche</u>	<u>Commune</u>	<u>Parcelles</u>	<u>Surface</u>
« Aiguillon »	Fourques-sur-Garonnes	D 653, 725, 824, 825, 826, 721 et 1072 et 1073	2 ha
« Gascogne Wood »	Marmande	KL 1, 5, 6, 7, 9, 13, 14, 17, 107, 108, 110, 111, 112, 113, 114, et 116	7,91 ha
« Jardiland »	Marmande	Il n°347	1,01 ha
« Marboutin »	Beaupuy	B 879, 1027, 2493, 2498, 2888, 2889, 2890, 2892, 2894, 2896, 2898, 2900, 2902 et 2904	3,39 ha
« PERE »	Cocumont	E 247, 248 et 530	0,62 ha
« SCABA »	Tonneins	ZC n°37, 67, 40, 60, 65, 98, 108, 110, 111, 114, 115	3,23 ha



Les autres dispositions de la convention d'études n°47-23-067 et stratégie de reconversion des friches industrielles et commerciales demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

Val de Garonne Agglomération
Représentée par son président,

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

Jacques BILIRIT

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : bilan prévisionnel et chiffrages estimatif

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 12 juin 2025

Délibération n° B-2025- 077

Convention réalisation n°47-25-041 pour la réalisation de logements sur îlots dégradés entre la commune de Mézin, Communauté de communes Albret Communauté 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 réalisation n°47-25-041 pour la réalisation de logements sur îlots dégradés entre la commune de Mézin, Communauté de communes Albret Communauté et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE MEZIN (47167)
- 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 PELLETIER

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 réalisation n°47-25-041 pour la réalisation de logements sur îlots dégradés entre la commune de Mézin, Communauté de communes Albret Communauté et l'EPFNA

Contexte : L'îlot se situe sur la commune de Mézin (1460hab) appartenant à Albret Communauté. L'îlot est implanté dans le centre bourg. Aujourd'hui, l'îlot est vacant, en péril et en indivision (E873).

Projet : Deux scénarios de projet :

- Soit en démolition reconstruction de logements
- Soit en démolition-renaturation

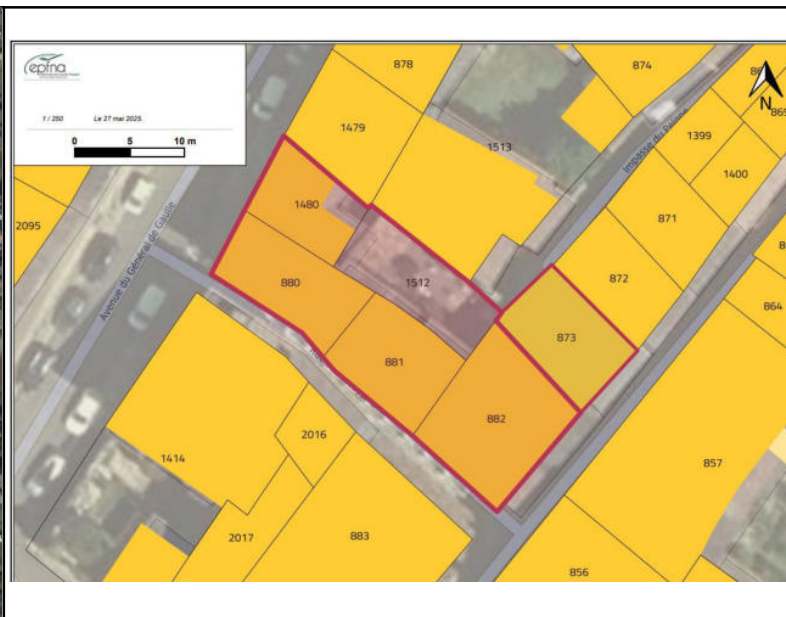
Durée : 31/12/2029

Montant : 700 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE MEZIN (47167)



Situation: Située au sud-ouest du département du Lot-et-Garonne, en limite du Gers et proche des Landes.



Marché: Secteur rural et détendu

- Part des logements vacants en 2021 : 17,6%

Prix immobilier à Mézin (47170)
Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2025. [Comprendre nos prix](#)

 MAISON
Prix m2 moyen
1381 €
de 818 € à 2 418 €
Indice de confiance ●●●●●



Identification des biens :

Les biens présentent un risque d'effondrement imminent. Les renforcements effectués sur le bâtiment semblent insuffisants, notamment en raison de l'absence de soutien jusqu'aux toitures. Cela compromet la stabilité de l'ensemble de l'édifice et expose à des risques sérieux.

Esquisse du projet

Scénario 1 : Démolition-reconstruction



Construction de logements sociaux à Mézin

Le projet consiste en la création de 10 logements sociaux.

Scénario 2 : Démolition-renaturation



Dédensifier et végétaliser Mézin

Le projet consiste en la création d'un îlot de fraîcheur nécessitant le désamiantage, la démolition totale de plusieurs immeubles d'habitation représentant une emprise au sol de **481 m²**.

- ➔ Démolir pour apporter des vues et de la lumière
- ➔ Améliorer le cadre de vie des habitations existantes



Enjeux et Programme détaillé

- Les biens présentent un risque d'effondrement imminent
- La démolition devra être réalisée de manière progressive, étage par étage, ce qui entraînera des délais et des coûts supplémentaires.
- Le calendrier de réalisation des travaux est également contraint : il faudra compter environ 2 à 3 mois pour réaliser les études de démolition, suivi de 6 à 8 mois pour effectuer la démolition.
- Les coûts estimés pour cette démolition sont plus élevés que ceux des pratiques classiques, en raison des contraintes spécifiques liées à la sécurité des opérations.



Planning

Acquisition des biens par l'EPFNA: 2025-2026

Travaux de démolition par l'EPFNA: 2026



- Nom des signataires : **commune de Mézin// EPFNA// Albret Communauté**
- Projet : Projet le moins cher

- Montant : 700 000€
- Garant du rachat : Commune de Mézin
- date échéance convention : 31/12/2029

- N.B. : projet de convention, sans être certain qu'elle soit signée : au vu de l'urgence et des coûts à engager pour lesquels la commune n'a pas les moyens de rembourser. Un courrier va être envoyé à la collectivité afin de les sensibiliser sur ces points. Un appui fort de l'Etat est demandé via le fonds vert entre autres pour la réalisation des travaux d'urgence.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°47-25-041

POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS SUR ILOTS DEGRADES

ENTRE

LA COMMUNE DE MEZIN,

ALBRET COMMUNAUTE,

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Mézin**, dont le siège est situé - place du 11 place du Club - 47 170 MEZIN, représentée par **Monsieur Jacques LAMBERT**, son maire, dûment habilité **par délibération du conseil municipal du**,

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

d'une part,

Albret Communauté, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé au Centre Haussmann – 10 place Aristide-Briand – 47600 Nérac – représentée par **Monsieur Alain LORENZELLI**, son président, dûment habilité par délibération n° du conseil communautaire du,

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 Mézin

La Commune de Mézin est située dans le département du Lot-et-Garonne, au cœur de la Gascogne, au confluent de la Gélise et de L'Auzoue. La commune est située en limite du Gers et des Landes.

Mézin, est située dans la Communauté de communes Albret Communauté.

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

INDICATEURS	COMMUNE Mézin	EPCI CC Albret Communauté	DÉPARTEMENT Lot-et-Garonne	SOURCE
Population (habitants)	1 469	26 013	331 271	INSEE
Variation annuelle de la population	-0,88 %	-0,25 %	-0,10 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	6,71 %	1,73 %	6,37 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	-	-	-	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	-	-	-	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	19,59 %	15,00 %	12,85 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	640	7 981	123 563	INSEE
Nombre d'entreprises	7	181	3 060	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	11,61 %	12,82 %	14,04 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,08	2,18	2,16	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	25	522	7 128	INSEE
Action Coeur de Ville	-	-	-	Observatoire des Territoires
Petites villes de demain	-	1	15	Observatoire des Territoires
Territoires d'industrie	-	-	-	Observatoire des Territoires

Albret Communauté

La communauté de communes Albret Communauté a été créée au 1^{er} janvier 2017. Albret Communauté est née de la fusion de la Communauté de communes des Coteaux de l'Albret, de la Communauté de communes du Val d'Albret et de la Communauté de communes du Mézinais.

La communauté de communes regroupe aujourd'hui **33 communes**, et **25 858 hab. (2021)** au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLUi Albret PLUi : délibération de prescription le 26/12/2019	
PLH	Délibération de prescription le 26/12/2019	Approbation 22/05/2024 Délibération 041-2024
SCOT du Pays d'ALBRET	Approuvé le 9 septembre 2020	Approuvé le 9 septembre 2020 et mis en compatibilité le 2 février 2022

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par

une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Mézin 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 « Rue du Presbytère » et défini par les éléments suivants :

Parcelle	Type de propriétaire	Adresse cadastrale	Contenance cadastrale	Contenance (m ²)
E 1480	Particulier	6 B AV DU GEN DE GAULLE	67 ca	67
E 1512	Particulier	LA VILLE	51 ca	51
E 873	Particulier	5513 RUE DE FRANCE	75 ca	75
E 882	Particulier	7 RUE DU PRESBYTERE	1 a 25 ca	125
E 881	Particulier	10 RUE DU PRESBYTERE	1 a 15 ca	115
E 880	Particulier	8 AV DU GEN DE GAULLE	90 ca	90



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

2.2. Définition du projet

2.2.1. Le Programme

Plusieurs scénarios pourront être envisagés, notamment au vu du déficit d'opération actuel :

- Soit en démolition reconstruction de logements
- Soit en démolition-renaturation

Scénario 1 : démolition-reconstruction



Scénario 2 : Démolition-renaturation



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 l'opérateur si le scénario 1 en démolition-reconstruction est acté ou
- à la commune si le scénario 2 en démolition-renaturation est finalement acté.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Acquisitions : 2025 /2026
- Travaux de démolition : 2026 /2027, précision faite que l'EPFNA ne pourra devenir propriétaire seulement lorsque les marchés de travaux seront prêts.
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'opérateur ou à la commune : 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 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. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

A ce stade, ce paragraphe est sans objet car il est envisagé que les études soient réalisées par l'opérateur.

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires (ex : Etudes capacitaires, Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment, Etude de programmation urbaine ou commerciale, Étude géotechnique, Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...), Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire, Etude de réhabilitation et économiste de la construction).

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

Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, 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 ne procédera aux acquisitions qu'une fois les marchés de travaux lancés.

Si la collectivité le demande 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 700 000 €.**

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La communauté de com-
munes Albret Communauté,
Représentée par son
Président,

La commune de Mézin
Représentée par son maire,

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

Alain LORENZELLI

Jacques LAMBERT

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA